X 66

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/berichtuberdenzw00deut

Bücherei der Landesversicherungsanstalt Freie und Hansestadt Hamburg
Ausgeschieden
Landes-Versicherungsanstalt der Hansestädte.
123
I. 66.

Bericht

über den

Zweiten Deutschen Wohnungskongreß

Leipzig 11.—14. Juni 1911

Auf Grund der stenographischen Protokolle

herausgegeben vom

Kongreßvorstand.

Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1912

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Rednerliste VII
Vorwort 1

I. Teil. Organisation des Kongresses und Mitglieder.

Grundlegende Bestimmungen (Satzungen) 14
Ehrenpräsidium 15
Organisationsausschuß:
A) Vorstand 15
B) Mitglieder 16
Ehrenausschuß in Leipzig 21
Mitglieder-Verzeichnis 24
Tagesordnung 38
Programm für die Besichtigungen und den Ausflug:
A) Besichtigungsrundfahrt mit Kremserwagen in Leipzig 39
B) Besichtigung der inneren Stadt 41
C) Ausflug nach Dresden zur Internationalen Hygiene-Ausstellung und zur Gartenstadt Hellerau 41
Geschäftliche Mitteilungen 41

II. Teil. Leitsätze der Herren Vortragenden.

A) Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage.
1. Leitsätze von Herrn Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim . 43
2. Leitsätze von Herrn Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt a. M. . . . 45
3. Leitsätze von Herrn Rechtsanwalt und Stadtverordneten Dr. Heilbrunn-Frankfurt a. M. 47

B) Die Finanzierung unsrer Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform.
1. Leitsätze von Herrn Geheimen Hofrat Prof. Dr. Wuttke-Dresden 48
2. Leitsätze von Herrn Landesbaurat H. Reusch-Wiesbaden . . . 49

C) Die Beleihung des Erbbaurechts und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes.
Leitsätze von Herrn Geheimen Justizrat Prof. Dr. Erman-Münster 50

III. Teil. Die Verhandlungen.

Begrüßungsabend: Sonntag, den 11. November 1911, abends 8 Uhr . . 54

Ansprachen:

Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover (geschäftsführender Vorsitzender) 54
Ministerialdirektor Geheimer Rat Dr. Rumpelt-Dresden 55
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 55
Ministerialdirektor Dr. Lewald-Berlin 56
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 57
Ministerialrat Knözinger-München 57
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 58
Bürgermeister Dr. Roth-Leipzig 58
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 60
Finanzsekretär Dr. Robert Goebel-Wien 60
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 61

Erste Sitzung, Montag, den 12. Juni 1912, vormittags 9¼ Uhr.

Eröffnung: Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht (geschäftsführender Vorsitzender) 62
Wahl des Ehrenvorsitzenden und der Ehrenvizepräsidenten 62
Eröffnungsansprache: Exzellenz Dr. Graf v. Posadowsky-Wehner 62

Erster Hauptgegenstand: Bodenfrage und Bodenpolitik in großen und kleinen Orten.

1. Vortrag: „Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage."

Erster Vortragender: Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim . . 68
Zweiter Vortragender: Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt a. M. . . . 85
Dritter Vortragender: Stadtverordneter Rechtsanwalt Dr. Heilbrunn-Frankfurt a. M. 100

Nachmittagssitzung:

„Unsere öffentlichen Köperschaften als Terrainunternehmer der Bodenfrage."

Vortragender: Stadtrat Professor Dr. Stein-Frankfurt a. M. . . . 117

Diskussion:

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 135
Geheimer Oberbaurat Professor Dr. Baumeister-Karlsruhe . . . 135
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 139
Syndikus Dr. Wöhler-Berlin 139
A. Pohlman-Friedrichshöhe bei Detmold 143
Dr. Südekum, M. d. R., Berlin 145
Beigeordneter Schmidt-Essen 147
Bernhard Kampffmeyer-Garzau bei Rehfelde 151
Dr. Hans Kampffmeyer-Karlsruhe 154
Dr. Karl v. Mangoldt-Frankfurt a. M. 157
Stadtrat Dr. Licht-Schöneberg bei Berlin 158
Stadtrat Sembritzki-Königsberg 161
Stadtrat Dr. Glücksmann-Rixdorf 163
Pfarrer a. D. H. Kötschke-Berlin 165
Syndikus Dr. Wöhler-Berlin 166
Dr. Südekum, M. d. R., Berlin 167
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 168
Dr. v. Mangoldt-Frankfurt a. M. (Antrag auf Schluß der Debatte) 168
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 168

Nachtrag zur Diskussion über den ersten Hauptgegenstand:
Gemeindelandmesser Skär-Stoppenberg 169
Obersteuerrat Steppes-München 175

Zweite Sitzung, Dienstag den 13. Juni 1911, vormittags 9¼ Uhr.
Eröffnung: Vorsitzender Graf von Posadowsky-Wehner . . . 179

Resümee über die Verhandlungen zum ersten Hauptgegenstand.
Landgerichtsrat Kulemann-Bremen 179
Vorsitzender Graf von Posadowsky-Wehner 184

Zweiter Hauptgegenstand: Die Finanzierung unsrer Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform.

1. Einleitender Hauptvortrag, unter besonderer Berücksichtigung der Beschaffung der zweiten Hypothek.
Vortragender: Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke-Dresden 185
Korreferat von Landesbankrat Reusch-Wiesbaden 197

Diskussion:
Geh. Justizrat Professor Dr. Erman-Münster. 209
Geh. Staatsraat Budde-Berlin 213
Finanzsekretär Dr. Goebel-Wien. 218
Sekretär Dr. Pribram-Wien 219
Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M. 222
Geh. Reg.-Rat Dr. Schröder-Kassel, M. d. A. 225

Nachmittagssitzung.
Bürgermeister Weissenborn-Halberstadt 227
Dr. Otto Lindecke-Düsseldorf 231
Frank Wetzlar-Frankfurt a. M. 234
Kommerzienrat Langenbach-Darmstadt 235
Vorsitzender Professor Dr. Albrecht 237
Erb-Darmstadt 237
Vorsitzender Professor Dr. Albrecht (unterbrechend) 238
Erb-Darmstadt (fortfahrend) 238
Architekt B. D. A. Paulsen-Dresden 239
Zentralwohnungsinspektor Reg.-Rat Dr. Bergmann-München . . 240
Dr. F. Meiner-Leipzig 241
Vorsitzender Professor Dr. Albrecht 242
Dr. Fresenius-Darmstadt, Direktor der Hessisch. Landes-Hypothekenbank 243
Landesrat Dr. Mewes-Düsseldorf 247
Stadtrat Pflugk-Glauchau 250
Vorsitzender Professor Dr. Albrecht 250
Landesbankrat Reusch (Schlußwort) 251
Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke (Schlußwort) 253
Vorsitzender Professor Dr. Albrecht 256
Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 258
Generalsekretär Dr. v. Mangoldt 258

Zweiter Hauptgegenstand, zweiter Vortrag: Die Beleihung des Erbbaurechtes und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes.
Vortragender: Geh. Justizrat Professor Dr. Erman-Münster . . . 258

Diskussion:
Vorsitzender Landrat Berthold-Blumenthal 274
Generalsekretär Behrendt-Bielefeld 274

Vorsitzender Landrat Berthold 276
Pohlman-Friedrichshöhe bei Detmold 276
Geh. Regierungsrat Dr. Schroeder-Kassel, M. d. A. 278
Vorsitzender Landrat Berthold 280

Schluß:
Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 280
Geh. Regierungsrat Dr. Schroeder, M. d. A. 281
Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht 282
Generalsekretär Dr. v. Mangoldt 282

Öffentliche Versammlung, Dienstag den 13. Juni 1911, abends 8½ Uhr.
Eröffnung: Vorsitzender Landrat Berthold-Blumenthal. 283

Erster Vortrag: Wohnungsfrage und Staat.
Professor Dr. Fuchs-Tübingen 284
Vorsitzender Landrat Berthold 295

Zweiter Vortrag: Die Wohnungsfrage und die Frauen.
Fräulein Paula Mueller-Hannover 295
Vorsitzender Landrat Berthold 303

Dritter Vortrag: Wohnungsfrage und Industrie.
Dr. Fr. Naumann-Schöneberg, M. d. R. 303

Schlußworte des Vorsitzenden Landrat Berthold 314

Redner-Liste.

(Die Zahlen bedeuten diejenigen Seiten, auf denen die betr. Rede beginnt.)

Albrecht, Professor, Berlin. 237, 238, 242, 250, 256.

Baumeister, Geheimer Oberbaurat, Professor, Karlsruhe. 135.
Behrendt, Paul, Geschäftsführer, Bielefeld. 274.
Bergmann, Dr., Zentral-Wohnungsinspektor, Regierungsrat, München. 240.
Berthold, Landrat, Blumenthal. (Hannover). 258, 274, 276, 280, 283, 295, 303, 314.
Budde, Geh. Staatsrat, Berlin. 213.

Cahn, Dr., Ernst, Privatdozent, Frankfurt a. M. 222.

Erb, Rechner, Darmstadt. 237, 238.
Erman, Geheimer Justizrat, Professor, Münster. 209. 258.

Fresenius, Dr., Direktor der Hess. Landes-Hypothekenbank, Darmstadt. 243.
Fuchs, Professor Dr., Tübingen. 284.

Glücksmann, Stadtrat, Rixdorf. 163.
Göbel, Dr., Robert, Finanzsekretär, Wien. 60, 218.

Heilbrunn, Dr., Rechtsanwalt, Stadtverordneter, Frankfurt a. M. 100.

Kampffmeyer, Dr., Hans, Karlsruhe. 154.
Kampffmeyer, Bernhard, Garzau. 151.
Knözinger, Ministerialrat, München. 57.
Kötschke, H., Schriftsteller, Berlin. 165.
Kulemann, Landgerichtsrat a. D., Bremen. 180.

Landmann, Dr., Stadtsyndikus, Mannheim. 68.
Langenbach, Kommerzienrat, Darmstadt. 235.
Lewald, Dr., Direktor im Reichsamt des Innern, Berlin. 56.
Licht, Dr., Stadtrat, Schöneberg. 158.
Liebrecht, Dr., Geheimer Regierungsrat, Hannover. 54, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 135, 139, 168, 258, 280, 282.

Lindecke, Dr., Otto, Düsseldorf. 231.
Luppe, Dr. jur., Stadtrat, Frankfurt a. M. 85.

v. Mangoldt, Dr. jur., Frankfurt a. M. 157, 168, 258, 282.
Meiner, Dr., F., Verlagsbuchhändler, Leipzig. 241.
Mewes, Dr., Landesrat, Düsseldorf. 247.
Mueller, Frl., Paula, Hannover. 295.

Naumann, D., M. d. R, Schöneberg. 303.

Paulsen, Friedrich, Architekt, Dresden 239.
Pflugk, Stadtrat, Glauchau 250.
Pohlman, A., Friedrichshöhe bei Detmold. 143, 276.
v. Posadowsky-Wehner, Exzell., Naumburg. 62, 68, 180, 185.
Pribram, M., Wien. 219.

Reusch, H., Landesbankrat, Wiesbaden. 198, 251.
Roth, Dr., Bürgermeister, Leipzig. 58.
Rumpelt, Dr., Geheimer Rat, Ministerialdirektor, Dresden. 55.

Schmidt, Beigeordneter, Essen. 147.
Schröder, Dr., Geheimer Regierungsrat, M. d. A., Kassel. 225, 278, 281.
Sembritzki, Stadtrat, Königsberg. 161.
Skaer, Gemeinde-Landmesser, Stoppenberg. 169.
Stein, Stadtrat, Professor Dr., Frankfurt a. M. 117.
Steppes, Ober-Steuerrat, München. 175.
Südekum. Dr., Albert, Berlin, M. d. R. 145. 167.

Weissenborn, Bürgermeister, Halberstadt. 227.
Wetzlar, Frank, Frankfurt a. M. 234.
Wöhler, Dr., Syndikus, Berlin. 139, 166.
Wuttke, Geheimer Hofrat, Professor, Dr., Dresden-Blasewitz. 185, 253.

Berichtigung.

Auf Seite 26 oben, im Mitglieder-Verzeichnis, ist bei Geheimrat Budde hinzuzusetzen: Direktor der Berliner Hypothekenbank.

Vorwort.

Es gibt eine Gedankenrichtung, die bei der sozialen Arbeit auf „Reden und Schreiben", auf Kongresse, auf Versammlungen, Zeitungsartikel, Preßerörterungen u. dgl. mehr oder minder spöttisch herabsieht und nur das praktische Handeln gelten lassen will. Auch auf dem Gebiete der Wohnungsreformtätigkeit hat es wohl zu keiner Zeit an solchen Stimmungen und Stimmen gefehlt. Aber daß hier diese Gedankenrichtung, wenn sie auch gegenüber manchen Auswüchsen recht haben mag, im Kerne berechtigt sei, kann nicht zugegeben werden. Die deutsche Wohnungsreformbewegung hat durch Taten bewiesen, daß sie praktisch zu handeln versteht. Die rund tausend Baugenossenschaften in unserm Vaterlande mit ihren vielen tausend, jahraus jahrein praktisch tätigen Vorstandsmitgliedern, Angestellten und Freunden, die Hunderte von Kräften, die jetzt bei uns in der Wohnungsaufsicht tätig sind, die vielseitigen Ansätze zur kommunalen Bodenpolitik, das unablässige praktische Ringen um Verbesserung der Baupläne und Bebauungsbestimmungen, die tägliche praktische Arbeit zahlreicher Freunde der Wohnungsreform in ganzen großen Ständen, wie z. B. denen der Architekten, der Feldmesser usw. legen ein deutliches Zeugnis dafür ab. Aber die Lage ist doch nun einmal die, daß bei der Verbesserung unserer Wohnungszustände die Hauptarbeit von den öffentlichen Gewalten geleistet werden muß, und da haben wir, die wir nicht in der Lage sind, diese Gewalten direkt zu beeinflussen, doch kein anderes Mittel in der Hand, als immer und immer wieder so nachdrücklich wie nur möglich in der Öffentlichkeit auf die schreiende Reformbedürftigkeit unserer Zustände hinzuweisen und durch unsere vereinigte Arbeit gangbare Wege der Reform ausfindig zu machen. Und hierfür sind noch immer einigermaßen geschickt angelegte Kongresse eines der besten, wenn nicht geradezu das beste Mittel. Darin liegt ihre Rechtfertigung und ihre Notwendigkeit.

Aus diesem Boden von Gedanken und Empfindungen sind die Deutschen Wohnungskongresse erwachsen, sowohl der erste in Frankfurt a. M. 1904, wie jetzt der zweite 1911 in Leipzig. Die nähere Darlegung ihrer Ziele und Zwecke, insbesondere derjenigen des Leipziger Kongresses, geben wir am besten mit den Worten des allgemeinen Werbezirkulars für den letzteren Kongreß. Da heißt es:

Der Zweite Deutsche Wohnungskongreß.

„Zweiter Deutscher Wohnungskongreß? Ein neuer Kongreß? Wozu haben wir den nötig? So wird mancher fragen, und deshalb bedarf das Unternehmen der Deutschen Wohnungskongresse einer gewissen Rechtfertigung.

Seit ungefähr 60 Jahren macht unsere Nation durch den immer stärkeren Uebergang vom Agrar- zum Handels- und Industrievolk eine Umwandlung ihrer ganzen Daseinsgrundlagen durch, wie sie so tiefgreifend und umfassend wohl noch keine Periode unserer langen Geschichte gesehen hat. Durch diese Umwandlung ist die Wohnungs- und Ansiedlungsfrage zu einer ungeahnten, grundlegenden Bedeutung in unserem Volksleben emporgewachsen. Zu den alten Aufgaben der Wohnungsverbesserung für die ländliche Bevölkerung hat sich die neue gewaltige und verwickelte Aufgabe gesellt, den immer stärker anschwellenden städtischen und industriellen Bevölkerungsmassen eine räumliche Grundlage ihres Daseins zu schaffen, die sie vor Degeneration behütet und ihnen auf Jahrhunderte hinaus dauernde Leistungsfähigkeit und Gesundheit verbürgt. Jedermann weiß aber, wie außerordentlich große Mißstände auf diesem Gebiete noch vorhanden sind, Mißstände, die in ihren Folgeerscheinungen wie z. B. in dem Zusammenhang mit der Tuberkulose, der Säuglingssterblichkeit, dem Sinken der Wehrfähigkeit der städtischen Bevölkerung u. dgl. m., geradezu an das Mark unseres Volkes gehen.

Zwar wird zur Bekämpfung der Uebelstände in unserem Wohnungs- und Ansiedlungswesen schon seit Jahrzehnten und in immer steigendem Maße von vielen Seiten eine umfassende, aufopfernde und im ganzen auch erfolgreiche Arbeit aufgewendet, aber der ungeheuren Größe der Aufgabe gegenüber hat sich die Abhilfe bisher doch als durchaus unzureichend erwiesen. Es gilt daher, die Arbeit der Wohnungs- und Ansiedlungsreform immer aufs neue zu beleben und zu kräftigen, sie durch Vermittlung der neuen Forschungen und Erfahrungen, durch Bekanntmachung neuer Wege der Reform auszubreiten und zu fördern und die allgemeine Aufmerksamkeit und Stimmung für sie zu gewinnen. Ebenso aber gilt es auch, diese Arbeit mehr als bisher auf eine richtige Erkenntnis der großen volkswirtschaftlichen Grundlagen unseres Wohnungs- und Ansiedlungswesens und auf die richtige Benutzung und den zweckentsprechenden Ausbau dieser Grundlagen unter dem Gesichtspunkte der Wohnungsreform hinzulenken.

Diese Aufgabe haben sich die Deutschen Wohnungskongresse gesetzt, die, unbeschadet der Wirksamkeit der schon länger bestehenden Internationalen Wohnungskongresse, ausschließlich der eingehenden Behandlung der Verhältnisse unseres Vaterlandes dienen . . . ."

Dem Leipziger Kongreß war, wie schon erwähnt, im Oktober 1904 der erste Deutsche Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. vorangegangen. Damals hatte der Deutsche Verein für Wohnungsreform, zu jener Zeit noch „Verein Reichs-Wohnungsgesetz" genannt, die Sache in die Hand genommen, einen großen, so ziemlich die gesamten Wohnungsreformkreise in Deutschland repräsentierenden Organisations-Ausschuß gebildet und in dessen Auftrag dann den Kongreß organisiert. Auf dem Frankfurter Kongreß wurde von der Plenarversammlung des Kongresses (siehe den damaligen Bericht Seite 276) der Kongreßvorstand in Verbindung mit dem Hauptausschusse des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz, beauftragt, in angemessener Frist wiederum einen Wohnungskongreß einzuberufen. In Erledigung dieses Auftrages hat denn auch der genannte, inzwischen zum „Deutschen Verein für Wohnungsreform" umgewandelte Verein auch diesmal wieder die Angelegenheit in die Hand genommen, aber allerdings erst nach einer längeren Reihe von Jahren. Wenn ein zweiter Kongreß nicht schon, wie vielfach angenommen wurde, nach etwa drei bis vier Jahren, sondern erst nach annähernd sieben Jahren wieder veranstaltet wurde, so hatte das verschiedene Gründe. Der Frankfurter Wohnungskongreß hatte trotz zahlreicher guter Leistungen doch auch mannigfache unliebsame Eindrücke hervorgerufen, die sich erst wieder einigermaßen verwischen mußten. Außerdem war der Deutsche Verein für Woh-

nungsreform lange Zeit hindurch mit der Fertigstellung dringlicher anderer Arbeiten vollauf beschäftigt. Endlich erschien es auch nicht ratsam, dem neunten Internationalen Wohnungskongresse, der im Mai 1910 in Wien stattfand, zeitlich zu nahe zu kommen. So gelangte man zu dem Ergebnis, den Zweiten Deutschen Wohnungskongreß erst für das Frühjahr 1911 ins Auge zu fassen.

Die Angelegenheit wurde offiziell und eingehender erstmalig aufgenommen in der Hauptausschußsitzung des Deutschen Vereins für Wohnungsreform am 22. April 1909, nachdem vorbereitende Beratungen schon im Jahre 1908 stattgefunden hatten. Zu dieser Sitzung waren diejenigen Mitglieder des Vorstandes des ersten Kongresses, die nicht ohnedies schon zu dem genannten Hauptausschusse gehörten, besonders eingeladen worden. Man kam zu dem grundsätzlichen Beschluß, daß ein Zweiter Deutscher Wohnungskongreß in Angriff genommen werden solle und setzte als vorbereitende Kommission den Vorstand des Deutschen Vereins für Wohnungsreform ein, der eine Reihe weiterer Sachfreunde hinzuziehen sollte. Nach einigen vorbereitenden Arbeiten trat dann am 26. Februar 1910 der Vorstand des Deutschen Vereins für Wohnungsreform unter Zuziehung der erwähnten Sachfreunde als vorbereitende Kommission in Frankfurt a. M. zusammen. Es war unterdes zur großen Freude aller Beteiligten gelungen, Seine Exzellenz Herrn Staatssekretär a. D. Dr. Grafen von Posadowsky-Wehner soweit für das Kongreßunternehmen zu interessieren, daß er in Aussicht stellte, den Vorsitz des neuen Kongresses zu übernehmen, und daß er zu der Sitzung am 26. Februar 1910 in Frankfurt a. M. persönlich erschien. In dieser Sitzung nun wurde grundsätzlich das Frühjahr 1911 für den Kongreß in Aussicht genommen und in eine Vorbesprechung der sonstigen Fragen, insbesondere der zu behandelnden Themata und der Frage der Deckung der Unkosten eingetreten. Alsbald nach dieser Sitzung und in ihrem Auftrage wurde an einen größeren Kreis auf dem Gebiete der Wohnungsreform tätiger Organisationen mittels Anschreibens herangetreten und ihre Hilfe und Unterstützung erbeten, und zwar zunächst namentlich Äußerung von Wünschen und Ratschlägen für das Verhandlungsprogramm. Mit Hilfe der hierauf eingegangenen Antworten wurde der Entwurf eines solchen Verhandlungsprogramms festgestellt, und es erging dann Ende Mai 1910, zugleich im Namen einer großen Anzahl von einschlägigen Körperschaften und Personen, die ihre Zustimmung erklärt hatten, die Einladung zur konstituierenden Sitzung des Organisations-Ausschusses für den Zweiten Deutschen Wohnungskongreß auf den 25. Juni 1910 nach Frankfurt a. M. In dieser Sitzung konstituierten sich die Erschienenen als solcher Ausschuß. Der Ausschuß erweiterte sich dann im Laufe der nächsten Monate durch Beitritt von zahlreichen weiteren Körperschaften und Personen zu einer ziemlich stattlichen Vereinigung, über deren endgültige Zusammensetzung das in diesem Kongreßbericht weiter unten folgende Verzeichnis Aufschluß gibt. Es wurden ferner in der Sitzung vom 25. Juni 1910 die Satzungen für den Kongreß angenommen, ein Kongreßvorstand, der

später gleichfalls noch wesentlich ergänzt wurde, gewählt und das Verhandlungsprogramm, im wesentlichen nach dem vorgelegten Entwurfe, festgesetzt. Als Zeit wurde nochmals das Frühjahr 1911 festgesetzt, die genaue Bestimmung des Zeitpunktes jedoch dem Vorstande überlassen; ebenso sollte der Vorstand die endgültige Entschließung über den Ort des Kongresses treffen. In Frage kamen namentlich Leipzig, Straßburg i. E. und Düsseldorf. Von der Erstattung gedruckter Vorberichte für den Kongreß wurde abgesehen, dagegen der lebhafte Wunsch ausgesprochen, daß die sämtlichen Vortragenden gedruckte Leitsätze vorlegen möchten. Ebenso beschloß man, von Resolutionen auf dem Kongreß abzusehen, dagegen sollte der jeweilige Vorsitzende am Schlusse jedes Hauptgegenstandes eine kurze Zusammenfassung über den Gang und die Ergebnisse der Verhandlungen geben. Schließlich wurde eine Kommission, bestehend aus dem geschäftsführenden Vorsitzenden des Kongresses, sowie aus den Herren Stadtrat Professor Dr. Stein-Frankfurt a. M., Dr. von Mangoldt und Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M., letztere beiden als Generalsekretär und stellvertretender Generalsekretär, zur weiteren Betreibung der Kongreßgeschäfte gewählt. Die Geschäftsstelle des Kongresses blieb die Geschäftsstelle des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, Frankfurt a. M., die auch bis dahin schon alle laufenden Geschäfte erledigt hatte.

In den nächsten Monaten galt es nun, mancherlei Schwierigkeiten zu überwinden. Vor allem mußte eine Sicherung der auf ungefähr 18 000 Mark veranschlagten Kosten des Kongresses beschafft werden. Es gelang dies, — um das gleich vorwegzunehmen — dadurch, daß in dankenswerter Weise die Jakob Plaut-Stiftung, Berlin, eine Garantiesumme bis zur Höhe von 3000 Mark für einen etwaigen Fehlbetrag übernahm und ebenso die Stadt Leipzig einen solchen von 5000 Mark. Für die laufenden Kosten gab das Institut für Gemeinwohl, Frankfurt a. M. einen Vorschuß und ein anderer beträchtlicher Teil der laufenden Kosten wurde vorläufig vom Deutschen Verein für Wohnungsreform gedeckt.

Der neugewählte Kongreßvorstand trat sodann am 12. Oktober 1910 zu einer Sitzung in Frankfurt a. M. zusammen. Hier wurden die Tage von Sonntag, dem 11., bis Mittwoch, den 14. Juni 1911, als eigentliche Kongreßtage bestimmt. Als Ort entschied man sich nunmehr für Leipzig unter der Voraussetzung, daß dort die nötigen finanziellen Grundlagen des Kongresses zu beschaffen seien. Der Kongreßvorstand wurde durch eine Reihe Zuwahlen ergänzt und dann insbesondere die Auswahl der Vortragenden für die einzelnen Hauptvorträge behandelt. Zur weiteren Erledigung der Kongreßgeschäfte wurde der schon von der Konstituierenden Sitzung des Organisations-Ausschusses bestellte „Engere Ausschuß" bestätigt, dem späterhin noch Herr Frank Wetzlar-Frankfurt a. M. beitrat.

Besondere Mühe und Schwierigkeiten hat diesmal die Referentenfrage, d. h. die Gewinnung passender Kräfte für die eigentlichen Kongreßvorträge verursacht. Zum Troste aller derjenigen, die mit ähnlichen Schwierigkeiten zu kämpfen haben, sei mitgeteilt, daß noch bis relativ kurze Zeit vor dem Kongresse hier immer aufs neue Störungen und Un-

sicherheiten eintraten und überwunden werden mußten, die den ganzen Erfolg des Kongresses in Frage stellten. Zwar eine Eröffnungsansprache von Exzellenz Graf Posadowsky, ein Vortrag von Stadtrat Prof. Dr. Stein-Frankfurt a. M. zur städtischen Bodenfrage und ein Vortrag von Geheimem Justizrat Professor Dr. Erman-Münster über die Beleihung des Erbbaurechts standen schon bald durch freundliche endgültige Zusagen fest. Aber für die übrigen Vorträge die geeigneten, hervorragenden Kräfte zu gewinnen, hielt schwer. Den ersten Hauptvortrag zur Bodenfrage übernahm Herr Ministerialdirektor Dr. Freund vom Ministerium des Innern, Berlin, aber nur unter dem Vorbehalte, daß er zur Zeit des Kongresses nicht amtlich abgehalten sei. Leider trat diese Abhaltung dann durch die parlamentarischen Verhandlungen über das Berliner und das allgemeine Zweckverbandsgesetz, an denen Herr Dr. Freund hervorragend beteiligt war, tatsächlich ein und so mußte Herr Dr. Freund unter dem 30. März seine Zusage leider wieder zurückziehen. Nunmehr galt es, knapp 2½ Monate vor dem Kongresse, für einen solchen Hauptvortrag noch Ersatz zu schaffen. Es gelang dies schließlich durch das dankenswerte Eintreten der Herren Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim und Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt a. M. Ein Korreferat zu erstatten, hatte schon einige Zeit vorher Herr Rechtsanwalt Dr. Heilbrunn-Frankfurt a. M. freundlichst zugesagt. Auch bei dem zweiten Hauptthema: „Die Finanzierung unserer Bautätigkeit" ist die endgültige Gewinnung der Redner nicht ohne Schwierigkeiten möglich gewesen. Auch hier war mit Wiederabsage nach bereits erfolgter Zusage u. dergl. m. zu bekämpfen. Schließlich aber ist es doch gelungen, wie ja der tatsächliche Verlauf des Kongresses gezeigt hat, auch hier ausgezeichnete und ungemein fruchtbar wirkende Kräfte zu gewinnen. Selbst auf dem Kongresse selber hielten die Schwierigkeiten noch an, indem der erste der drei Redner für die große öffentliche Abendversammlung am 13. Juni, Herr Obermedizinalrat Professor Dr. Max von Gruber-München, durch plötzliche dringliche Verhältnisse nach München zurückgerufen wurde und Ersatz für ihn erst während der Kongreßtage selber beschafft werden mußte. Herr Professor Dr. Fuchs-Tübingen war so freundlich, in diese Lücke einzuspringen und hat sich dann in vortrefflicher Weise seiner Aufgabe entledigt. Wir möchten ihm auch an dieser Stelle nochmals herzlich für sein großes Entgegenkommen danken.

Neben den eigentlichen Vorträgen war die Kongreßleitung von Anfang an gewillt, diesmal auch der Diskussion eine gewisse Vorbereitung zu widmen. Demgemäß beschloß schon die Konstituierende Sitzung des Organisations-Ausschusses am 25. Juni 1910, daß die Diskussion durch Vormerkung einer Anzahl Redner mit je zehn bis fünfzehn Minuten Rededauer und mit Beiträgen, deren Inhalt der Kongreßleitung schon vorher in den Grundzügen bekannt sei, vorbereitet werden solle. Es ist dies dann auch geschehen, doch sei, um Mißverständnissen vorzubeugen, ausdrücklich bemerkt, daß auf dem Kongreß keineswegs ausschließlich solche vorgemerkten, sondern auch eine ganze Anzahl erst aus der Versammlung heraus angemeldeter Redner in der Diskussion zu Worte gekommen sind. Immerhin wird man vielleicht gut tun, dieses System der Vorbereitung der Diskussion ein andermal etwas anders zu handhaben.

Eine wichtige Frage bildete weiter die Wahl eines geeigneten Kongreßlokals. Auf grund einer Besichtigung in Leipzig entschloß man sich bald grundsätzlich für die Räumlichkeiten des Zentraltheaters dort. Die näheren Preisvereinbarungen machten aber insofern Schwierigkeiten, als die Vergütung für die Räumlichkeiten natürlich auch von der Höhe des Konsums während der Kongreßtage abhing und sich hierüber im voraus nichts Bestimmtes sagen ließ.

Mit der Agitation und den Werbungen für den Kongreß wurde schon im Herbst 1910 eingesetzt, doch erfolgte die Hauptarbeit erst nach Beginn des Jahres 1911. Die Agitation erfolgte vornehmlich durch die Presse auf dem Wege von Artikeln und Preßnotizen, zuletzt auch noch durch Inserate und Zeitungsbeilagen. Die Werbungen für den Kongreß geschahen durch gedruckte Einladungsschreiben, unter Beifügung entsprechender Drucksachen, an ziemlich weit gegriffene Kreise, an Körperschaften sowohl wie an Einzelpersonen, insbesondere z. B. an eine große Zahl von Gemeinden, fast alle hervorragenderen in Betracht kommenden Behörden, die ausgedehnten Kreise der Wohnungsreformvereinigungen der verschiedensten Art, an verwandte und befreundete Organisationen usw. usw. Die Zahl derjenigen Körperschaften und Einzelpersonen, welche die Mitgliedschaft des Kongresses erworben haben, betrug dann schließlich zusammen 504; darunter sind jedoch eine Anzahl Mitglieder, wie z. B. einzelne Gemeindevertretungen oder auch Körperschaften, denen Karten ehrenhalber übermittelt wurden, die auf nur eine fortlaufend gezählte Mitgliedsnummer mit Hilfe von Beikarten mehrere Vertreter entsandten, so daß sich die Zahl der Kongreßmitglieder eigentlich noch etwas höher stellt. Die Zahl derjenigen dagegen, die tatsächlich an den eigentlichen Kongreßverhandlungen teilgenommen haben, beläuft sich nach ziemlich genauer Feststellung auf insgesamt 386 Personen. Die Beteiligung an der großen öffentlichen Abendversammlung war natürlich um ein Vielfaches höher.

Ihrer Art nach zerfallen diejenigen, die die Mitgliedschaft des Kongresses erworben haben, ungefähr in dieselben Hauptgruppen wie beim vorigen Kongreß, nämlich in:

1. Kommunalvertreter, wie Oberbürgermeister, Bürgermeister, Stadträte, Stadtverordnete usw.
2. Vertreter von Landes-Versicherungsanstalten und zahlreichen anderen Behörden, wie Landesbanken, Sparkassen, Statistischen Ämtern und dergl.
3. Eigentliche Wohnungsreformer und Vertreter befreundeter Organisationen, wie z. B. Vertreter von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften, von Provinzial- und Landesvereinen für Wohnungswesen, Vertreter von Gartenstadt-Vereinigungen, Frauenorganisationen, Mietervereinen, Bodenreformgruppen, Vertreter von Architekten-Organisationen, Landmesser usw.
4. Intellektuelle, d. h. z. B. Professoren, Ärzte, Rechtsanwälte, Parlamentarier, Schriftsteller, Privatgelehrte.

5. Vertreter von Arbeiterorganisationen der verschiedensten Art und Richtung, wie z. B. Gewerkschaften und Gewerkvereine, Krankenkassen, Konsumvereine u. dgl.
6. Vertreter von Vereinigungen öffentlicher und privater Beamter und Angestellter, wie Handlungsgehilfen, Post- und Telegraphenbeamte, technisch-industrielle Beamte u. dergl. m.
7. Verschiedene, wie z. B. Vertreter großer Arbeitgeberfirmen, Vertreter der Terrain-Interessenten usw.

Wesentlich schlechter als das vorigemal waren die Staatsregierungen vertreten. Von den Reichsbehörden hatten nur der Herr Reichskanzler und das Reichsamt des Innern einen Vertreter entsandt, von den bundesstaatlichen Zentralregierungen waren nur für Sachsen, Bayern, Württemberg und Baden Vertreter erschienen. Von den preußischen Ministerien war leider nicht ein einziges offiziell vertreten. Diese Abstinenz dürfte wohl zum Teil auf die bekannten Sparsamkeitserlasse vor einigen Jahren zurückzuführen sein.

Der Kongreßvorstand hielt nach der Sitzung im Herbst 1910 weitere Sitzungen ab am 4. März in Frankfurt a. M. und am 18. Mai und 11. Juni 1911 in Leipzig. Der Organisations-Ausschuß trat am Nachmittage des 11. Juni, einige Stunden vor Beginn des Begrüßungsabends, zu seiner zweiten Sitzung zusammen.

Im Anschlusse an die Maisitzung des Vorstandes wurden dann die örtlichen Vorbereitungen in Leipzig energisch in Angriff genommen. Ein Ortsausschuß wurde gebildet und dieser Ausschuß erweiterte sich dann durch Zutritt zahlreicher hervorragender Leipziger Persönlichkeiten zu einem sehr ansehnlichen Ehrenausschuß. Außerdem gelang es, Herrn Geheimen Rat Ministerialdirektor Dr. Rumpelt-Dresden und Seine Magnificenz, den derzeitigen Rektor der Leipziger Universität, Prof. Dr. Lamprecht zu Ehrenvizepräsidenten zu gewinnen. Ihre Wahl zu solchen wurde gleichzeitig mit der von Exzellenz Graf Posadowsky zum Ehrenvorsitzenden gleich zu Anfang der Verhandlungen von der Kongreßversammlung einmütig vollzogen.

Der Ortsausschuß hatte natürlich mancherlei Arbeiten zu leisten. Eine Geschäftsstelle in Leipzig, Gottschedstr. 20, Erdgeschoß, schräg gegenüber dem Eingang zum Kongreßlokal, wurde eröffnet, eine große Zahl von Besuchen in den verschiedensten Angelegenheiten waren zu erledigen, Inserate, Plakate und Preßnotizen anzufertigen u. a. m. Vor allem aber galt es nunmehr, die Besichtigungen für den dritten Kongreßtag, den 14. Juni, und den Ausflug nach Dresden am 15. Juni zu organisieren. Dank der von der Aktiengesellschaft für Fuhrwesen, Leipzig, gestellten billigen Preise war es möglich, die Besichtigungen in Leipzig im wesentlichen in Form einer großen Rundfahrt mit Kremserwagen zu organisieren. Diese Rundfahrt führte sowohl zu den Hauptsehenswürdigkeiten Leipzigs wie auch namentlich zu den wichtigsten großen gemeinnützigen Wohnungsanlagen, ferner zu einer großen Schrebergartenkolonie und endlich zum Völkerschlachtdenkmal und zum Südfriedhof mit Krematorium. Die Teilnehmer-

zahl an dieser Besichtigung war sehr bedeutend, während eine außerdem noch organisierte Besichtigung der Sehenswürdigkeiten der inneren Stadt nur eine geringe Zahl von Teilnehmern schließlich vereinigte. Auch der Ausflug nach Dresden zur Internationalen Hygieneausstellung und zur Gartenstadt Hellerau am 15. Juni, der mittelst eines Extrazuges nach Dresden und in Dresden wiederum mittelst Sonderwagen der Städtischen Straßenbahn nach Hellerau stattfand, vereinigte eine stattliche Zahl von Teilnehmern.

Eine besondere, zum Teil ziemlich unliebsame Angelegenheit bildete die Frage der Beteiligung von Vertretern des organisierten Haus- und Grundbesitzertums an dem Wohnungskongresse. Angesichts der grundlegenden Verschiedenheit in dem ganzen Standpunkte und angesichts der Erfahrungen, die bei dem Frankfurter Wohnungskongreß mit der reichlichen Zulassung der Vertreter des organisierten Haus- und Grundbesitzertums gemacht worden waren, stellte man sich schon in der konstituierenden Sitzung des Organisations-Ausschusses am 25. Juni 1910 auf den Standpunkt, daß an und für sich, abgesehen von Behörden, der Kongreß nur für solche Einzelpersonen und Körperschaften offen sein solle, die grundsätzlich auf dem Boden der Wohnungsreform ständen, daß jedoch der Vorstand Ausnahmen zulassen könne. Dieser Standpunkt fand seinen formellen Ausdruck in § 1 Absatz 2 der Kongreßsatzungen.*) Gleichzeitig lehnte man es in Übereinstimmung mit dieser Anschauung in der genannten Sitzung des Organisations-Ausschusses ab, Vertreter des organisierten Haus- und Grundbesitzertums in den Organisations-Ausschuß aufzunehmen. Schon sehr frühzeitig meldeten sich nun eine Anzahl der bekanntesten Führer der Hausbesitzerbewegung in Deutschland für den Kongreß an. Gemäß der eben erwähnten Satzungsbestimmung wurde ihnen geantwortet, daß über die Zulassung der Vorstand entscheiden müsse, daß dieser aber erst in einiger Zeit eine Sitzung abhalten würde. In der nächsten hierauf folgenden Sitzung des Vorstandes beschloß dieser dann, daß über die Zulassung von Hausbesitzervertretern, unter Beobachtung der Entwicklung von Fall zu Fall entschieden werden solle und übertrug die Entscheidung im Einzelfalle dem Engeren Ausschusse. Nachdem dieser dann einige Zeit darauf eine Sitzung abgehalten hatte, wurden die bis dahin angemeldeten Hausbesitzervertreter samt und sonders zugelassen, jedoch zogen nun wiederum kurze Zeit darauf diese Hausbesitzervertreter sämtlich ihre Anmeldungen zurück.

Darauf erfolgten sowohl in der Presse wie namentlich durch ein Rundschreiben des Zentralverbandes Städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands an die deutschen Stadtverwaltungen bald nachher scharfe Angriffe auf den Kongreß, und insbesondere wurde in dem eben erwähnten Rundschreiben der Versuch gemacht, die Gemeindeverwaltungen von der

*) Der ganze § 1 der Satzungen lautet: § 1. Vom 11.—14. Juni 1911 findet in Leipzig der Zweite Deutsche Wohnungskongreß statt.

Der Kongreß ist, abgesehen von Behörden, offen für diejenigen Einzelpersonen, Körperschaften usw., die grundsätzlich auf dem Boden der Wohnungsreform stehen. Ausnahmen kann der Vorstand zulassen.

Beschickung des Kongresses abzuhalten. Da dieses Rundschreiben sowohl schwere tatsächliche Unrichtigkeiten im einzelnen wie auch eine starke Entstellung der Sachlage im ganzen enthielt, sah sich die Kongreßleitung veranlaßt, durch ein besonderes Rundschreiben an die Stadtverwaltungen zu antworten. Wir bringen die beiden Rundschreiben in ihrem Wortlaut nachstehend zum Abdrucke, da sie eine gute Darstellung des beiderseitigen Standpunktes und der einschlägigen Tatsachen enthalten.

Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands.

Spandau, den 10. Mai 1911.

An den sehr geehrten Magistrat.

In der Zeit vom 11. bis 14. Juni d. Js. soll in Leipzig ein zweiter deutscher Wohnungskongreß stattfinden, zu dem der deutsche Verein für Wohnungsreform, der den Kongreß veranstaltet, auch die Magistrate der deutschen Städte eingeladen hat. Wir gestatten uns, dazu das Folgende ergebenst zu bemerken:

In der Annahme, daß ein allgemeiner deutscher Wohnungskongreß nicht nur die Aufgabe hat, die Anschauungen bestimmter theoretischer Richtungen der Wirtschaftspolitik zu verbreiten, sondern der praktischen Förderung des Wohnungswesens zu dienen, hat auch der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands geglaubt, einige Mitglieder zu dem Kongresse entsenden zu sollen. Die deutschen Hausbesitzer dürften in erster Linie berufen sein, für die weitere Entwicklung der Wohnungsfrage die praktischen Unterlagen zu geben. Der deutsche Wohnungskongreß erweckte in seinen Mitteilungen an die Oeffentlichkeit auch den Anschein, als ob er der gleichen Ansicht wäre. Es hieß sowohl in den an die Presse versandten Notizen wie in dem offiziellen Aufruf des Generalsekretärs des genannten Vereins, daß ganz besonders die Verhältnisse der Praxis erörtert werden sollen. Ebenso war die praktische Vertretung der Gegenpartei, wenn man im Wohnungswesen den Ausdruck gebrauchen darf, nicht nur ausdrücklich eingeladen, sondern der Vorsitzende des Verbandes deutscher Mietervereine wurde zugleich in den Vorstand gewählt.

Der deutsche Verein für Wohnungsreform bezw. der Vorstand des 2. deutschen Wohnungskongresses hat es nun geflissentlich zu verhindern gewußt, daß die deutsche Hausbesitzerschaft von der Teilnahme an dem Kongreß in Leipzig ausgeschlossen ist. Ueber die Einzelheiten gestatten wir uns auf den Artikel in der anliegenden Nummer der „Deutschen Volkswirtschaftlichen Korrespondenz" zu verweisen.

In Anbetracht, daß mit dieser unerhörten Behandlung der deutschen Hausbesitzerschaft, die einen Grundstein der deutschen Stadtvertretungen darstellt, auch die deutschen Kommunalverwaltungen in starkem Maße betroffen sind, glauben wir, dem verehrlichen Magistrat die ergebene Bitte unterbreiten zu dürfen, eine offizielle Beteiligung des Magistrates an dem 2. deutschen Wohnungskongreß in Leipzig abzulehnen.

Einen gleichen Standtpunkt hat auch grundsätzlich der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig in der Sitzung des Stadtverordnetenkollegiums, die sich mit der Subventionierung des 2. deutschen Wohnungskongresses befaßte, eingenommen. Wenn das Kollegium sich endlich doch entschlossen hat, dem Verein einen Zuschuß zu bewilligen, so geschah dies nur aus Gründen rein lokalen Interesses, um sich nicht die finanziellen und propagandistischen Vorteile, die einer Gemeinde aus der Abhaltung eines Kongresses erwachsen, entgehen zu lassen. Für alle anderen Gemeinden fällt natürlich ein derartiger Grund fort.

In vorzüglicher Hochachtung ergebenst

Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands

gez.: Dr Baumert, Justizrat, Verbandsdirektor.

Zweiter Deutscher Wohnungskongreß.
Leipzig 11.—14. Juni 1911.

Frankfurt a. M., den 27. Mai 1911.

An die sehr geehrte Stadtverwaltung!

Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands hat in einem Schreiben vom 10. Mai d. J., unterzeichnet Justizrat Dr Baumert, Spandau, Verbandsdirektor, die Magistrate einer großen Anzahl deutscher Städte gebeten, von einer offiziellen Beteiligung an dem Zweiten Deutschen Wohnungskongreß, Leipzig 11.—14. Juni d. J., abzusehen. Er begründet diese Bitte damit, daß „die deutsche Hausbesitzerschaft" von der Beteiligung an dem Kongresse ausgeschlossen sei und daß auch Rat und Stadtverordnete der Kongreßstadt Leipzig, grundsätzlich wenigstens, auf dem Standtpunkte der Nichtbeteiligung an dem Kongreß stünden.

Demgegnüber möchten wir darauf hinweisen, daß diese tatsächlichen Behauptungen des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands durchaus unrichtig sind.

Zunächst trifft es nicht zu, daß „die deutsche Hausbesitzerschaft" vom Kongreß ausgeschlossen sei. Ganz abgesehen davon, daß „die deutsche Hausbesitzerschaft" durch die im Zentralverband der Hausbesitzer-Vereine vereinigten Kreise doch auch nicht annähernd gedeckt wird, so ist auch sämtlichen aus diesen Kreisen zum Kongresse angemeldeten Herren, darunter Herrn Justizrat Dr. Baumert selber, unter dem 25. April d. J., d. h. also 14 Tage vor der Absendung der von ihm unterzeichneten Eingabe an die verehrlichen Magistrate, von der Kongreßleitung offiziell mitgeteilt worden, daß sie zum Kongresse zugelassen seien. Die Herren haben aber kurze Zeit darauf ihre Anmeldungen sämtlich wieder zurückgezogen. Mit der Zulassungsmitteilung wurde allerdings der Hinweis verbunden, daß diese Zulassung als Ausnahme erfolge. Die Deutschen Wohnungskongresse sind ein Unternehmen der Freunde und Anhänger der Wohnungsreform; sie werden von den hervorragensten Organisationen dieser Richtung veranstaltet und beruhen auf deren materiellen und moralischen Mitteln. Der Zentralverband der Hausbesitzervereine steht dagegen sowohl in der Gesamtbeurteilung der Wohnungsfrage wie in fast allen wichtigeren Einzelfragen nicht nur praktisch, sondern auch grundsätzlich auf einem ganz anderen Standpunkte. Dies kann ja auch gar nicht anders sein, da er in erster Linie ein Verband zur Wahrung der Interessen des städtischen Haus- und Grundbesitzes ist, während die Organisationen der Wohnungsreform in erster Linie die Interessen der Allgemeinheit der Bevölkerung in der Wohnungsfrage wahrnehmen sollen. Unter diesen Umständen ist es nicht nur das Recht, sondern sogar die selbstverständliche Pflicht der Leitung der Deutschen Wohnungskongresse, dafür zu sorgen, daß nicht etwa durch massenhaften Zufluß von Kongreßteilnehmern, die auf einem grundsätzlich vollständig anderen Boden stehen, eine Ableitung der Kongresse von ihren eigentlichen Zielen erfolge. Dementsprechend bestimmen die Satzungen des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses, daß der Kongreß, abgesehen von Behörden, für diejenigen Körperschaften und Einzelpersonen offen ist, die grundsätzlich auf dem Boden der Wohnungsreform stehen. Ausnahmen kann der Vorstand zulassen. In diesem Rahmen hat sich, wie die oben mitgeteilten Tatsachen beweisen, unsere Haltung gegenüber dem Zentralverbande der Hausbesitzervereine bewegt: keineswegs völliger Ausschluß, wohl aber Zulassung nur als Ausnahme. Die Vertreter der Behörden sind dagegen selbstverständlich ohne jede Begrenzung bei dem Kongresse hochwillkommen, da die Behörden als geborene und berufene Vertreter der Interessen der Allgemeinheit zu erachten sind.

Was nun die zweite Behauptung des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine anlangt, daß Rat und Stadtverordnete der Kongreßstadt Leipzig, grundsätzlich wenigstens, auf dem Standpunkte der Nichtbeteiligung an dem Kongresse ständen, so ist auch diese Behauptung durchaus unrichtig. Die Stadt Leipzig hat den Kongreß in dankenswertester Weise durch Uebernahme einer erheblichen Garantiesumme gefördert. Auch sonst ist uns Förderung unseres Unternehmens in mannigfacher Weise durch die Stadt Leipzig sehr freundlich zugesagt worden. Wenn hierbei selbstverständlich auch das lokale Interesse eine Rolle gespielt hat, so ist doch die Behauptung, daß dieses Interesse allein der Beweggrund gewesen sei, vollständig unzutreffend.

Nach alledem glauben wir, getrost den verehrlichen Stadtverwaltungen selber das Urteil überlassen zu können über diesen Versuch des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine, die Beteiligung der Stadtverwaltungen an dem Zweiten Deutschen Wohnungskongresse zu hintertreiben und diese Verwaltungen, die doch wahrlich auf einer höheren Warte als der einer einseitigen Wahrung der Grundbesitzer-Interessen stehen, in ihren Entschließungen gewissermaßen zu bevormunden.

Wir möchten im Gegenteil nicht schließen ohne den Ausdruck der Hoffnung auf eine recht zahlreiche Beteiligung der Stadtverwaltungen an unserem Kongresse, auf welche nach den bisher bereits vorliegenden umfangreichen Anmeldungen auch mit Sicherheit gerechnet werden darf. Wir glauben gerade auch auf Grund der starken Beteiligung hervorragender Männer aus der Praxis der Kommunalverwaltung an den Referaten und überhaupt nach dem gegenwärtigem Stande der Vorbereitungen mit Bestimmtheit versichern zu dürfen, daß der Kongreß eine große Zahl äußerst lehrreicher und praktisch wertvoller Ergebnisse liefern wird und gestatten uns, die Tagesordnung nach ihren neuesten Stande hier nochmals beizufügen.

In hochachtungsvoller Ergebenheit

Der Vorstand des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses

Liebrecht, Dr., Geschäftsführender Vorsitzender.
v. Mangoldt, Dr., Generalsekretär.

Wir haben nicht den Eindruck gewonnen, als ob dieser Vorstoß des organisierten Hausbesitzertums dem Kongreß etwa viel geschadet hätte; dagegen wird man die von dem Hausbesitzerverbande angewandte Kampfesweise schwerlich billigen können. Im übrigen haben sich auch die organisierten Haus- und Grundbesitzer mit dem Verlauf des Kongresses schließlich recht befriedigt erklärt. Das Niveau der ganzen Kongreßverhandlungen war eben für einseitige Angriffe gegen einen einzelnen Stand viel zu hoch und überdies stellte sich, insbesondere bei dem Kreditproblem, heraus, daß die Wünsche der Wohnungsreformer und der Hausbesitzer immerhin ein Stück Weges zusammengehen.

Von Anfang an ist bei dem diesmaligen Kongreß besonders betont worden, daß er nicht wie so manche Kongresse ein Vergnügungskongreß, sondern durchaus ein Arbeitskongreß sein solle. Nur unter dieser Voraussetzung wurden auch die oben erwähnten Subventionen für den Kongreß bewilligt, und es ist denn auch tatsächlich streng nach diesem Grundsatz verfahren worden. Der Begrüßungsabend, die Besichtigungen in Leipzig und der Ausflug nach Dresden und Hellerau können nicht als eigentliche Vergnügungen angesprochen werden, da sie in erster Linie nicht der Unterhaltung, sondern der Belehrung und gegenseitigen Förderung dienten. Dem eigentlichen Vergnügen war nur ein einziges, bescheiden gehaltenes gemeinsames Mahl am Abend des ersten Kongreßtages gewidmet, das übrigens jeder Kongreßteilnehmer aus seiner Tasche bezahlte.

Eine weitere Richtlinie, die für den Kongreß von vornherein feststand, war die, daß eigentliche sachliche Beschlüsse, abgesehen natürlich von geschäftsordnungsmäßig notwendigen Beschlüssen, nicht gefaßt werden sollten. Es ist die Fassung solcher sachlicher Resolutionen ja in einer Versammlung, deren einzelne Mitglieder auf völlig verschiedenen Grundlagen entsandt worden sind, eine Unmöglichkeit. Dafür wurde der Ausweg

eingeschlagen, daß am Schlusse jedes der beiden Hauptverhandlungsgegenstände von berufener Seite eine kurze zusammenfassende Übersicht über die Ergebnisse der Vorträge und der Diskussion gegeben wurden.

Ursprünglich war beabsichtigt, mit dem Kongreß auch eine Ausstellung moderner Reformsiedlungen und dergl. zu verbinden. Diese Absicht wurde aber später angesichts der Nähe der Hygiene-Ausstellung in Dresden mit ihren umfassenden Darstellungen zum Wohnungswesen aufgegeben. Jedoch hatte der Kongreß die Freude, daß zur Zeit seiner Tagung die Ortsgruppe Leipzig der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft im Handelshofe zu Leipzig eine Gartenstadt-Ausstellung veranstaltete. Vor allem aber hatte der Deutsche Geometerverein die große Freundlichkeit, zur Erläuterung der aus den jetzigen Grundbesitzzuständen sich vielfach für eine Besserung der Boden- und Wohnungsfrage ergebenden Schwierigkeiten und zur Begründung gewisser aus der Praxis der Feldmesserkreise erwachsenen Reformforderungen eine kleine Ausstellung von Plänen, Karten und Skizzen für den Kongreß in einigen Nebenräumen des Kongreßlokals zu veranstalten. Wir möchten nicht verfehlen, für diese Ausstellung, die sicherlich sehr Gutes gewirkt hat, dem Deutschen Geometerverein auch an dieser Stelle noch unseren herzlichen Dank auszusprechen.

Wie nach so viel Vorbereitungen und Mühen der Kongreß dann tatsächlich verlaufen ist, das ergibt des näheren der hiermit vorgelegte stenographische Bericht. Es steht uns nicht an, unser Unternehmen selber zu loben, aber wir dürfen doch vielleicht mitteilen, daß allerseits der Eindruck geherrscht hat, daß der diesmalige Kongreß trotz mancherlei, natürlich auch ihm noch anhaftender Mängel im ganzen doch sehr wohl gelungen war und zu der Hoffnung berechtigt, daß er der Sache der Wohnungsreform wesentlich genützt hat. Wir sind deshalb auch der Zuversicht, daß man nicht bloß in den Kreisen der Kongreßteilnehmer, sondern weit darüber hinaus noch lange auf den Kongreß zurückkommen und die von ihm gebotenen Materialien gerne und mit Vorteil benutzen wird.

Angesichts des guten Verlaufs des Kongresses hat sich der Wunsch nach einer Wiederholung in wesentlich kürzerer Frist, als sie diesmal zwischen dem ersten und zweiten Kongresse lag, besonders lebhaft geregt. Der Deutsche Verein für Wohnungsreform hat von der Kongreßversammlung den ehrenvollen Auftrag erhalten, in angemessener Frist wiederum einen Deutschen Wohnungskongreß, dann also den dritten solchen Kongreß, zu organisieren, und er wird sich gewiß dieses Auftrags zu gegebener Zeit unter Daransetzung aller seiner Kräfte entledigen. Auch in Bezug auf das so schwierige Kreditproblem hat die Kongreßversammlung dem Deutschen Verein für Wohnungsreform die Ehre erwiesen, ihm, wenn auch nicht offiziell, so doch wenigstens offiziös, mit der Anregung einer eindringenderen Behandlung zum Nutzen der gesamten deutschen Wohnungsreform näher zu treten.

Eine besondere Frucht hat der Kongreß endlich noch für das Königreich Sachsen zur Reife gebracht. Die schon längere Zeit dort vorhandenen Bestrebungen auf planmäßige Zusammenfassung und Förderung der Wohnungsreform-Bestrebungen für das ganze Land durch eine Zentral-

stelle waren einige Zeit vor dem Kongresse auf Anregung und unter Zuziehung von Vertretern des Deutschen Vereins für Wohnungsreform durch die zuständigen Stellen im Königreich Sachsen besonders in die Hand genommen worden. Insbesondere handelte es sich sich da um ein Vorgehen des Landesvereins für Heimatschutz, der u. a. schon auf dem Gebiet der Bauberatung seit geraumer Zeit eine umfassende und segensreiche Tätigkeit in Sachsen ausübt. Mit Hilfe der durch den Wohnungskongreß natürlich besonders geförderten Reformströmung ist es dann gelungen, insbesondere in einer unmittelbar an den Kongreß anschließenden größeren Besprechung der Freunde eines solchen Planes am 15. Juni abends in Dresden, diese Bestrebungen wesentlich zu fördern. Die Sache ist jetzt soweit gediehen, daß die Errichtung einer neuen großen Abteilung speziell für die Zwecke des Wohnungswesens im Rahmen des Sächsischen Landesvereins für Heimatschutz mit einem besonderen Vorstand und besonderen Geldmitteln bereits in die Wege geleitet ist und als gesichert betrachtet werden darf. Wenn die Sache in einiger Zeit zur Vollendung gekommen sein wird, wird Sachsen damit dann eine entsprechende Organisation besitzen, wie sie z. B. Bayern, Hessen, Baden, Rheinland und Westfalen in ihren Landes- bezw. Provinzialvereinen für Wohnungswesen geschaffen haben.

So kann der unterzeichnete Vorstand mit einem dankbaren und befriedigten Rückblick auf das Geschehene diesen Bericht in die Welt hinausgehen lassen. Er glaubt aber, das nicht tun zu können, ohne nochmals allen, die zum Gelingen des Kongresses beigetragen haben, herzlichst zu danken. Allen Freunden im Lande aber ruft der Vorstand zu: „Auf Wiedersehen beim Dritten Deutschen Wohnungskongreß!“

Der Vorstand des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses.

I. Teil.

Organisation des Kongresses und Mitglieder.

Grundlegende Bestimmungen.

(Satzungen.)

§ 1. Vom 11.—14. Juni 1911 findet in Leipzig der Zweite Deutsche Wohnungskongreß statt.

Der Kongreß ist, abgesehen von Behörden, offen für diejenigen Einzelpersonen, Körperschaften usw., die grundsätzlich auf dem Boden der Wohnungsreform stehen. Ausnahmen kann der Vorstand zulassen.

§ 2. Mitglieder des Kongresses sind:

a) die Mitglieder des Organisations-Ausschusses,

b) diejenigen Einzelpersonen, Körperschaften usw., die ihren Beitritt zum Kongreß erklären und vom Vorstand aufgenommen sind,

c) die offiziellen Vertreter von Behörden.

§ 3. Die Mitglieder zahlen einen Mitgliedsbeitrag von Mk. 10.—. Der Vorstand kann indes solchen Mitgliedern, deren Verhältnisse dies gerechtfertigt erscheinen lassen, auf besonderes Ansuchen die Beitragszahlung erlassen oder ermäßigen.

§ 4. Jedes Mitglied des Kongresses erhält eine Mitgliedskarte. Die Mitgliedskarten von Einzelpersonen sind nicht übertragbar.

§ 5. Die Mitglieder des Kongresses haben das Recht, an sämtlichen Kongreßveranstaltungen teilzunehmen und in der Diskussion das Wort zu ergreifen. Jedes Mitglied hat ferner Anspruch auf 1 Stück des gedruckten Kongreßberichtes.

§ 6. Die oberste Leitung und Ordnung des Kongresses steht dem Organisations-Ausschusse zu. Er tritt auf Einladung des Vorsitzenden des Vorstandes zusammen und hat das Recht der Zuwahl.

Bei Abstimmungen des Organisations-Ausschusses stehet jedem der anwesenden Mitglieder eine Stimme zu.

§ 7. Der Organisations-Ausschuß wählt aus seiner Mitte einen Vorstand. Der Vorstand hat das Recht, sich durch Zuwahl zu ergänzen.

Der Vorstand vertritt den Kongreß nach außen, führt die Beschlüsse des Organisations-Ausschusses aus und handelt auch, wenn dieser nicht versammelt ist, selbständig für ihn.

Der Vorstand kann sich durch eins oder mehrerer seiner Mitglieder vertreten lassen.

Bei den Abstimmungen entscheidet die einfache Stimmenmehrheit der Anwesenden, bei Stimmengleichheit die Stimme des die Sitzung leitenden Vorsitzenden. Auch ist schriftliche Abstimmung zulässig.

§ 8. Für die Kongreßtage selber wird ein Kongreßbureau gebildet. Es besteht aus dem Vorstande und den von der ersten Kongreßversammlung zu wählenden Ehrenpräsidenten und Ehrenvizepräsidenten.

Diesem Kongreßbureau liegt die Leitung des Kongresses während der Verhandlungstage ob.

§ 9. Die Vortragenden und die Redner in der Diskussion sollen sogleich nach Beendigung ihrer Ausführungen eine kurze schriftliche Zusammenfassung dieser dem Kongreßbureau behufs Unterstützung der Presse übergeben. Sie sollen ferner die Drucklegung ihrer Ausführungen für den Kongreßbericht durchsehen. Im Falle sie das eine oder andere unterlassen, tritt der bloße Titel des Vortrages oder der vom Kongreßbureau bezw. vom Vorstande redigierte Text an dessen Stelle.

§ 10. Baldmöglichst nach Schluß des Kongresses wird ein ausführlicher gedruckter Kongreßbericht ausgegeben, dem soweit möglich das Stenogramm der Verhandlungen zugrunde gelegt werden soll. Er wird vom Vorstande redigiert.

Der Vorstand ist berechtigt, den Kongreßbericht im Buchhandel erscheinen zu lassen und besitzt das Verlagsrecht an den Vorberichten sowie an den auf dem Kongreß gehaltenen Vorträgen und Reden.

§ 11. Ueber alle in diesen Bestimmungen nicht vorgesehenen Fragen entscheidet der Vorstand bezw. das Kongreßbureau.

Ehrenpräsidium:

Ehrenpräsident: Staatssekretär a. D. Dr. Graf v. Posadowsky-Wehner, Naumburg an der Saale, Exzellenz.

Ehrenvizepräsidenten: Ministerialdirektor Geheimer Rat Dr. Rumpelt-Dresden.

Seine Magnifizenz Geheimer Hofrat Professor Dr. Lamprecht-Leipzig, Rektor der Universität Leipzig.

Organisationsausschuß:

A) Vorstand:

Geschäftsführender Vorsitzender: Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover, Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Hannover und des Hauptvereins für Volkswohlfahrt Hannover.

Stellvertretende Vorsitzende: Prof. Dr. H. Albrecht-Groß-Lichterfelde.
Professor Dr. Ernst Francke-Berlin.
Landrat Berthold-Blumenthal (Hannover).
1. Schatzmeister: Bankier Alexander Schulz (Bankgeschäft Vetter & Co.-Leipzig.
2. Schatzmeister: Direktor Dr. Fritz Roeßler-Frankfurt a. M.
3. Schatzmeister: Frank Wetzlar-Frankfurt a. M.
Generalsekretär: Dr. Karl v. Mangoldt-Frankfurt a. M.
Stellvertretender Generalsekretär: Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M.
Beisitzer: Landesrat Dr. Althoff-Münster i. W., Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Westfalen.
Geheimer Oberbaurat Professor Dr. Baumeister-Karlsruhe.
Regierungsrat Dr. E. Bergmann-München, Zentralwohnungsinspektor im Kgl. Bayerischen Ministerium des Innern.
Oberbürgermeister Regierungsrat Dr. Dominicus-Schöneberg bei Berlin.
Fräulein Julie v. Feldmann-Barsinghausen-Waldhof, stellvertretende Vorsitzende des Deutsch-Evangel. Frauenbundes.
Landeswohnungsinspektor Gretzschel-Darmstadt.
Finanzdirektor Dr. Grunenberg-Düsseldorf, M. d. A.
Dr. Eugen Jaeger-Speyer, M. d. R. u. A. (Bayern).
Geheimer Regierungsrat Dr. Kehl-Düsseldorf, Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz und des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen.
Dr. Lindemann-Degerloch bei Stuttgart, Mitglied der Württembergischen Zweiten Kammer.
Otto Meißgeier-Leipzig-Gohlis, Vorsitzender des Verbandes deutscher Mietervereine.
Fräulein Anna Pappritz-Berlin-Steglitz, Deutscher Zweig der Internationalen Abolitionistischen Föderation.
A. Pohlman-Friedrichshöhe b. Detmold, stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer.
Stadtrat Professor Dr. Stein-Frankfurt a. M.
Dr. A. Südekum-Berlin, M. d. R.
Pfarrer D. Weber-M.-Gladbach, Vorsitzender des Gesamtverbandes der Evangelischen Arbeitervereine Deutschlands.
Prälat Dr. Werthmann-Freiburg i. B., Vorsitzender des Caritasverbandes für das katholische Deutschland.

B) Mitglieder:

Justizrat Dr. Alberti-Wiesbaden, Verband der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften am Niederrhein.
Professor Dr. H. Albrecht-Groß-Lichterfelde, Zentralstelle für Volkswohlfahrt, Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften.
Allgemeiner Mietbewohnerverein zu Dresden.

Allgemeiner Verband der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Charlottenburg.

Landesrat Dr. Althoff-Münster, Westf. Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Verband Westfälischer Baugenossenschaften.

Ansiedlungsverein Groß-Berlin, Schöneberg b. Berlin.

Professor Dr. Hermann Barge-Leipzig.

Gemeinderat Dr. Bauer-Stuttgart, Mitglied des Württemb. Landtags, Privatdozent an der Technischen Hochschule zu Stuttgart.

Geheimer Oberbaurat Dr. Baumeister, Professor an der Technischen Hochschule zu Karlsruhe.

Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, E. V., München.

Sanitätsrat Dr. Beerwald, Bad Altheide.

Frl. Marg. Behm-Berlin W., Gewerkverein der Heimarbeiterinnen.

Geschäftsführer Paul Behrendt-Bethel bei Bielefeld, Deutscher Verein Arbeiterheim.

Dr. Eugen Bergmann, Kgl. Regierungsrat und Zentralwohnungsinspektor im Kgl. Bayer. Staatsministerium des Innern, München.

Staatsminister Dr. Freiherr v. Berlepsch-Seebach, Kr. Langensalza, Exzellenz.

Landrat Berthold-Blumenthal (Hannover), Verband der Baugenossenschaften Deutschlands.

Geheimer Regierungsrat und Direktor Bielefeldt-Lübeck, Zentralverband Deutscher Arbeiter- und Schrebergärten, Landes-Versicherungsanstalt der Hansastädte.

Professor Dr. A. Blaschko-Berlin S., Deutsche Gesellschaft zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten.

Hofrat Professor Dr. Brentano-München.

Amtsgerichtsrat Wilhelm v. Bülow-Homburg v. d. H., M. d. A.

Bund der technisch-industriellen Beamten, Berlin NW.

Dr. Paul Busching-München, geschäftsführender Vorstand des Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München, E. V., Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, E. V., Vorsitzender des Verbandes bayrischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine.

Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M., Soziales Museum, Frankfurt a. M.

Gesamtverband der Christlichen Gewerkschaften, Köln.

Adolf Damaschke-Berlin, Bund Deutscher Bodenreformer.

Geheimer Regierungsrat Dr. Dietz-Darmstadt, Landes-Versicherungsanstalt Großherzogtum Hessen.

Dr. Wolf Dohrn-Dresden-Hellerau, Gartenstadt Hellerau, G. m. b. H.

Oberbürgermeister Reg.-Rat Dr. Dominicus, Schöneberg b. Berlin.

J. H. Epstein-Frankfurt a. M., Ortsgruppe Frankfurt des Bundes Deutscher Bodenreformer.

Geheimer Justizrat Prof. Dr. jur. et. phil. H. Erman-Münster i. W., Westfälischer Landesverband des Bundes Deutscher Bodenreformer.

Fabrikant Dr. Ettlinger-Karlsruhe, Ortsgruppe Karlsruhe der Deutschen Gartenstadtgesellschaft.

Fräulein Julie v. Feldmann-Barsinghausen, Deutsch-Evangelischer Frauenbund, Verband der Evangelischen Arbeiterinnenvereine.

Johannes Fischer-Heilbronn, Landesverband der Evangelischen Arbeitervereine Württembergs.

Stadtrat Dr. Flesch-Frankfurt a. M., M. d. A., Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, Frankfurt a. M.

Jul. Fräßdorf-Dresden, Landtagsabgeordneter, Vorsitzender der Ortskrankenkasse Dresden und des Zentral-Verbandes von Ortskrankenkassen im Deutschen Reiche.

Professor Dr. Ernst Francke-Berlin, Herausgeber der „Soz. Praxis".

Bürgermeister Dr. Frenay-Bensheim a. d. B., Stadt Bensheim, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bensheim.

Dr. jur. Freund-Berlin, Vorsitzender des Vorstandes der Landes-Versicherungsanstalt Berlin.

Fräulein Margarete Friedenthal-Berlin, Zentralverein für Arbeiterinnen-Interessen.

Dr. Carl Johannes Fuchs-Tübingen, Universitätsprofessor,, Mitglied des Permanenten Internationalen Wohnungskomitees.

Geheimer Baurat Ewald Genzmer-Dresden, ordentlicher Professor an der Technischen Hochschule zu Dresden.

Oberbürgermeister Dr. Göttelmann-Mainz, Stadt Mainz.

Professor J. Gonser-Berlin W., Deutscher Verein gegen den Mißbrauch geistiger Getränke.

Landeswohnungsinspektor Gretzschel-Darmstadt, Ernst Ludwig-Verein (Hessischer Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen), Verband der Bauvereine im Großherzogtum Hessen.

Geheimer Obermedizinalrat Professor Dr. v. Gruber-München.

Dr. Grunenberg-Düsseldorf, M. d. A.

Generalanwalt Geheimrat Haas-Darmstadt, Reichsverband der deutschen landwirtschaftlichen Genossenschaften.

Justizrat Haeuser-Frankfurt a. M.

Dr. Fritz Hallgarten-Frankfurt a. M.

Frau Meta Hammerschlag-Frankfurt a. M., Verband Fortschrittlicher Frauenvereine.

Landes-Versicherungsrat Hansen-Kiel, Verband Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften.

Hauptverein für Volkswohlfahrt in Hannover.

Regierungsdirektor Hilbert-Stuttgart, Vorsitzender des Vorstandes der Versicherungsanstalt Württemberg.

Syndikus Hirsch-Essen a. d. R., M. d. A.

Universitäts-Professor Dr. Hitze-Münster i. W., M. d. R., M. d. A., Verband für Soziale Kultur und Wohlfahrtspflege („Arbeiterwohl"), München-Gladbach.

Dr. Eugen Jaeger-Speyer, Reichs- und Landtagsabgeordneter.

Architekt Hermann Jansen-Berlin W.

Justizrat Dr. Junck-Leipzig, M. d. R.
Bernhard Kampffmeyer-Rehfelde bei Berlin, Deutsche Gartenstadtgesellschaft.
Dr. Hans Kampffmeyer-Karlsruhe, Geschäftsführer des Badischen Landeswohnungsvereins.
Zentrale des Katholischen Frauenbundes, Köln, Vorsitzende Frau Geheimrat Hopmann.
Geheimer Konsistorialrat Pfarrer Kayser-Frankfurt a. M., Evangel. Verein für Innere Mission, Frankfurt a. M.
Geheimer Reg.-Rat Dr. Kehl-Düsseldorf, Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz, Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen.
Professor Dr. Klumker-Frankfurt a. M., Direktor der Zentrale für private Fürsorge.
Albert Kohn-Berlin, Geschäftsführer der Orts-Krankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker zu Berlin.
Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Königreich Sachsen zu Dresden.
Landes-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt zu Merseburg.
Landes-Versicherungsanstalt Schlesien zu Breslau.
Landes-Versicherungsanstalt Westfalen zu Münster i. W.
Jakob Latscha, Kaufmann, Frankfurt a. M.
Bezirksvorsteher Leuchs-Mack-Frankfurt a. M., Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, Frankfurt a. M.
Frau Helene Lewison-Frankfurt a. M., Frankfurter Verein für Frauenstimmrecht.
Oberinspektor Lieber-Bielefeld, Deutscher Verein Arbeiterheim.
Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover, Landes-Versicherungsanstalt Hannover, Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Amtsgerichtsrat a. D. Dr. Liepmann-Charlottenburg.
Dr. Otto Lindecke-Düsseldorf, Verband Rheinischer Baugenossenschaften, Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen.
Dr. Hugo Lindemann-Degerloch b. Stuttgart, Mitglied der Württembergischen Zweiten Kammer.
Verwaltungsgerichtsdirektor Linz-Wiesbaden, M. d. A., Verein zur Erbauung gesunder und billiger Wohnungen.
Dr. jur. Karl v. Mangoldt-Frankfurt a. M., Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Geheimer Baurat Dr. ing. Otto March-Charlottenburg.
Oberbürgermeister Martin-Mannheim, Stadt Mannheim.
Max May, Schriftsteller, Heidelberg.
Otto Meißgeier-Leipzig-Gohlis, Verband Deutscher Mietervereine.
Bürgermeister Mueller-Darmstadt, Stadt Darmstadt.
Fräulein Paula Müller-Hannover, Deutsch-Evangelischer Frauenbund.
D. Friedrich Naumann-Schöneberg b. Berlin, M. d. R., Herausgeber der Hilfe.

Professor Dr. Neißer-Frankfurt a. M., Direktor des Städtischen Hygiene-Instituts Frankfurt a. M.

Prof. Dr. Nietner-Berlin W., Generalsekretär des Deutschen Zentral-Komitees zur Bekämpfung der Tuberkulose.

Dr. Franz Oppenheimer-Groß-Lichterfelde, Privatdozent an der Universität Berlin.

Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker, Berlin.

Vorstand der Allgemeinen Ortskrankenkasse Frankfurt a. M.

Adolf Otto-Berlin-Schlachtensee, Deutsche Gartenstadtgesellschaft.

Professor Dr. Pannwitz-Charlottenburg, Generalsekretär der Internationalen Vereinigung gegen die Tuberkulose.

Fräulein Anna Pappritz-Steglitz, Deutscher Zweig der Internation. Abolitionistischen Föderation.

Landesrat Robert Passarge-Königsberg i. Pr., Verband ostpreußischer Baugenossenschaften, E. V. in Königsberg.

Jakob Plaut-Stiftung, Charlottenburg.

A. Pohlman-Friedrichshöhe bei Detmold, Bund Deutscher Bodenreformer.

Staatssekretär a. D. Dr. Graf v. Posadowsky-Wehner-Naumburg, Exzellenz.

Amtsrichter Dr. Prigge-Frankfurt a. M., Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft, Ortsgruppe Groß-Frankfurt.

Professor Dr. Pröbsting-Köln, Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege.

Architekt Simon Ravenstein-Frankfurt a. M., Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen Frankfurt a. M.

J. Reif-Leipzig, 1. Verbandsvorsteher im Verbande Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig.

Max Römer, Fabrikbesitzer, Opladen.

Dr. phil. Fritz Roeßler-Frankfurt a. M., Direktor der Deutschen Gold- und Silber-Scheide-Anstalt A.-G. Frankfurt a. M., Deutscher Verein für Wohnungsreform.

Professor Dr. Heinrich Roeßler-Frankfurt a. M.

Stadtverordneter Professor H. Sandrock-Kassel.

Karl Ludwig Schäfer-Frankfurt a. M., Deutscher Verband Kaufmännischer Vereine, Kaufmännischer Verein Frankfurt a. M.

Professor Dr. Arthur Schloßmann-Düsseldorf.

Stadtverordneter Benno Schmidt-Frankfurt a. M., Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt a. M.

Fabrikbesitzer Karl Schmidt-Dresden, Gartenstadt Hellerau G. m. b. H.

Pfarrer Lic. Wilhelm Schneemelcher-Rummelsburg b. Berlin, Evangelisch-Sozialer Kongreß.

Verlagsbuchhändler und Magistratsrat O. Th. Scholl-München, Stadt München.

Baumeister Schubert-Berlin, Deutscher Technikerverband.

Legationsrat a. D. v. Schwerin-Obersteinbach.

Staatsanwaltschaftsrat Dr. Schwickerath-Berlin W.
Professor Dr. Sinzheimer-München.
Dr. Südekum-Berlin, M. d. R.
Stadtgemeinde Essen a. d. Ruhr.
Stadtgemeinde Straßburg i. E.
Stadtrat Professor Dr. Stein-Frankfurt a. M., Institut für Gemeinwohl
Diplom-Ingenieur und Gemeindebevollmächtigter Karl Stiersdorfer-München, Stadtgemeinde München.
Geheimer Oberbaurat Dr. ing. Stübben-Grunewald b. Berlin.
Geheimer Regierungsrat Bürgermeister a. D. Dr. Varrentrapp-Frankfurt a. M., Frankfurter Gemeinnützige Baugesellschaft.
Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine, München.
Verband der Deutschen Gewerkvereine (H.-D.), Berlin.
Verband katholischer Arbeitervereine Westdeutschlands, M.-Gladbach.
Verband mittlerer Reichs-Post- und Telegraphen-Beamten, Berlin N. 24.
Verband ostpreußischer Baugenossenschaften, Königsberg in Preußen.
Verein für Handlungs-Commis von 1858 Hamburg (Kaufmännischer Verein).
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München, E. V.
Volksverein für das katholische Deutschland, M.-Gladbach.
Pfarrer D. Weber-M.-Gladbach, Gesamtverband der Evangelischen Arbeitervereine Deutschlands.
Fräulein A. v. Welczek-Berlin W., Verband Fortschrittlicher Frauenvereine.
Beigeordneter a. D. Werth-Gotha.
Prälat Dr. Werthmann-Freiburg i. B., Monsignore, Caritasverband für das katholische Deutschland.
Frank Wetzlar-Frankfurt a. M., Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens Frankfurt a. M.
Stadtrat E. Wobbe-Königsberg i. Pr., Vorstand der Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau, Königsberg.
Zentralausschuß für die innere Mission der deutschen evangelischen Kirche, Dahlem-Berlin.
Zentralkommission der Krankenkassen Berlins und der Vororte, Vorsitzender E. Simanowski.

Ehrenausschuß in Leipzig:

Direktor G. Bassenge.
Frau Reichsgerichtsrat Dr. Bernhardi, Vorsitzende der Ortsgruppe Leipzig des Deutsch-Evangelischen Frauenbundes.
Stadtverordneter Direktor Dr. D. Bischoff.

Geh. Hofrat Prof. Dr. K. Bücher.
Kreishauptmann C. v. Burgsdorff.
Kaiserl. Oberpostdirektor Geheimrat G. Domizlaff.
Frau Dr. G. Dumstrey-Freitag, Vorsitzende der Ortsgruppe Leipzig des Allgemeinen Deutschen Frauenvereins.
Oberbaurat C. Falian, Königl. Sächs. Eisenbahn-Direktor.
Kaiserl. Bankdirektor Ernst Frenkel.
Lehrer Hugo Fritsche, Vorsitzender des Verbandes Leipziger Schrebervereine.
Stadtverordneter Fabrikbesitzer K. Fritzsche, i. Fa. Schimmel & Co.
Justizrat Dr. J. Gensel.
Malermeister E. Grüner, Vorsitzender der Gewerbekammer.
Rechtsanwalt Dr. K. Hagen, Vorsitzender der Ortsgruppe Leipzig der Deutschen Gartenstadtgesellschaft.
Arthur Hans, Vorsitzender des Verbandes von Garten- und Schrebervereinen (Sitz Leipzig).
Edgar Herfurth, Besitzer der „Leipziger Neuesten Nachrichten".
Reichsgerichtsrat Georg Hoffmann, Vorsitzender der Ortsgruppe Leipzig der Gesellschaft für Soziale Reform.
Dr. Georg Jahn, Syndikus des Verbandes Deutscher Bureaubeamten.
Justizrat Dr. J. Junck, M. d. R.
Frl. Else Kratzi, Vorsitzende des Gewerkvereins der Heimarbeiterinnen.
Frau Regierungsbaumeister Laura Krause, Vorsitzende des Verbandes Kaufmännischer Gehilfinnen.
Handelsschuldirektor Dr. Fr. Kühn, Vorsitzender der Ortsgruppe Leipzig des Bundes Deutscher Bodenreformer.
Bernhard Kuntzschmann, Vorsitzender des Bauvereins zur Beschaffung preiswerter Wohnungen.
Konsul Paul Kürsten, Besitzer des „Leipziger Tageblattes" und der „Allgemeinen Zeitung".
Se. Magnifizenz Geh. Hofrat Prof. Dr. K. Lamprecht, Rektor der Universität.
Geh. Baurat Prof. Hugo Licht.
Pastor G. Liebster, Vorsitzender der Ortsgruppe Leipzig der Sächs. Evangelisch-Sozialen Vereinigung.
Stadtverordneter Geh. Hofrat Prof. Dr. Otto Mayer.
Schriftsteller Otto Meißgeier, Vorsitzender des Leipziger Mietervereins.
Frau Emma Meiner, Vorsitzende der Ortsgruppe Leipzig des Deutschen Frauenbundes.
Verlagsbuchhändler Arndt Meyer.
Kommerzienrat Bernhard Meyer.
Viktor Hugo Mueller, Erster Direktor des Verbandes reisender Kaufleute Deutschlands.
Justizrat Dr. Carl Müller.
Pfarrer Lic. Gottfried Naumann, Vorsitzender der Sächsischen Evang.-Sozialen Vereinigung.
Dr. Max Nickels, Geschäftsführer der Zentrale für private Fürsorge.

Amtshauptmann K. v. Nostiz-Wallwitz, K. S. Kammerherr.
Geh. Kirchenrat Superintendent D. Pank.
K. Baurat und Stadtrat Max Pommer.
Hofrat Dr. Joh. Poppe.
Studiendirektor Hofrat Prof. H. Raydt.
Josef Reif, Direktor im Verband Deutscher Handlungsgehülfen.
Baumeister Robert Rost.
Stadtverordnetenvorsteher Justizrat Dr. K. Rothe.
Gewerkvereinssekretär Eduard Sauer.
Bankier R. Schmidt, Vorsitzender der Handelskammer.
Rektor Prof. Dr. Walter Schmidt.
Paul Schwede, Vorsitzender des Evangelischen Arbeitervereins Leipzig.
Geheimer Hofrat Prof. Dr. R. Sohm.
Geh. Hofrat Prof. Dr. W. Stieda.
Superior und Pfarrer Jakob Stranz.
Waldemar Szpitter, Besitzer der „Leipziger Abendzeitung".
Geh. Sanitätsrat Dr. med. M. Taube.
Stadtverordneter Kommerzienrat S. Tobias.
Cl. Uhlmann, Verwaltungsdirektor der Ortskrankenkasse für Leipzig und Umgegend.
Buchhändler Alfred Voerster.
Kommerzienrat Fr. Waselewsky.
Verlagsbuchhändler Hofrat Horst Weber.
Stadtverordneter Baurat G. Weidenbach.
Frau Ph. Wolff-Arndt.

Den Vorsitz des Kongresses führte teils der Ehrenvorsitzende, Exzellenz Graf Posadowsky-Wehner, teils der Geschäftsführende Vorsitzende Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover, teils endlich die beiden anwesenden der drei stellvertretenden Vorsitzenden, nämlich die Herren Professor Dr. Albrecht-Berlin und Landrat Berthold-Blumenthal (Hannover). Exzellenz Graf Posadowsky präsidierte den Vorträgen am Vormittag des 12. und 13. Juni, Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht leitete den Begrüßungsabend und die Diskussion am ersten Verhandlungstage, sowie den offiziellen Schluß des Kongresses am zweiten Verhandlungstage, Professor Albrecht präsidierte während der Diskussion zum zweiten Hauptthema am 13. Juni. Endlich während der Verhandlungen über das Erbbaurechtsthema und in der großen öffentlichen Versammlung am Abend des 13. Juni führte Herr Landrat Berthold den Vorsitz.

Mitglieder-Verzeichnis des Zweiten Deutschen Wohnungs-Kongresses.

Vorbemerkung: Das nachfolgende Mitglieder-Verzeichnis ist alphabetisch nach Familiennamen und da, wo keine persönlichen Vertreter bekannt waren, nach dem Anfangswort der betreffenden Vereinigung usw. geordnet. Nach Namen, Titel und Wohnort folgt die Bezeichnung der Stelle, die durch das betreffende Mitglied vertreten wurde. Diejenigen Mitglieder, welche durch einen * bezeichnet sind, waren bei dem Kongreß nicht persönlich anwesend; jedoch stellt sich die Zahl der persönlich Anwesenden nicht unerheblich höher, als aus der nachfolgenden Aufzählung ersichtlich ist, da eine Reihe Körperschaften wie z. B. der Rat der Stadt Leipzig, der Leipziger Ehrenausschuß usw. jeweils eine Anzahl namentlich nicht näher bezeichneter Vertreter entsandt hatten. — Für unbedingte Richtigkeit aller Einzelheiten in dem nachfolgenden Verzeichnis kann trotz aller Sorgfalt nicht Gewähr geleistet werden.

Ackermann, Dr., Oberbürgermeister, Stettin. Stadtgemeinde Stettin.

* Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, Frankfurt a. M.

* Alberti, Justizrat, Dr. jur., Wiesbaden. Verband der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften am Mittelrhein.

Albrecht, Professor Dr., Berlin W. Zentralstelle für Volkswohlfahrt, Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften.

* Allgemeiner Mietbewohnerverein, Dresden, Serrestr. 8.

Allgemeiner Verband der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschafts-Genossenschaften.

v. Allwörden, Cäsar, Hamburg 6. Bauverein zu Hamburg, A.-G.

v. Allwörden, Frau, Hamburg 6.

Altermann, Telegraphensekretär, Halle a. d. S. Verband mittlerer Reichs-Post- und Telegraphen-Beamten zu Berlin.

Althoff, Dr., Landesrat, Münster i. W. Westfälischer Verein für Förderung des Kleinwohnungswesens.

* Ansiedlungsbank für genossenschaftlichen Grundbesitz, Berlin W.

* Antoni, Dr., Oberbürgermeister, Fulda. Magistrat Fulda.

Arbeitsausschuß nationaler Arbeiter- und Gehilfen-Organisationen, Leipzig.

Arnold, Oberbürgermeister, Zeitz. Magistrat Zeitz.

Ausländer, Magistratsrat, Königsberg i. Pr. Städtische Baupolizeiverwaltung Königsberg.

* Ayrer, Dr., Geheimer Regierungsrat, Leipzig. Kreishauptmannschaft Leipzig.

* Bähr, Baurat, Dresden. Kgl. Sächs. Ministerium des Innern.

Bahnson, Baurat, Bremen. Deputation für die Stadterweiterung, Bremen.

Barber, Hermann, Stadtrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.

* Barge, Professor, Dr., Hermann, Leipzig.

Barth, Konrad, Direktor, Krailing-Planegg bei München. Zentralverband Deutscher Konsumvereine.
* Bastian, Großh. Direktor, Darmstadt. Landes-Hypothekenbank.
* Bauer, Dr., Senator, Hannover. Magistrat Hannover.
Baum, Fräulein, Dr., Düsseldorf. Verein für Säuglingsfürsorge im Regierungsbezirk Düsseldorf.
Baumeister, Dr., Geheimer Oberbaurat, Professor an der Technischen Hochschule Karlsruhe.
Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, München.
Beamten-Wohnungsverein Düsseldorf, E. G. m. b. H.
Beamten-Wohnungverein Köln, E. G. m. b. H.
Becker, J., Gewerkschaftsbeamter, Berlin. Zentralverband christlicher Bauarbeiter Deutschlands.
Behm, Marg., Berlin. Gewerkverein d. Heimarbeiterinnen Deutschlands.
Behm, Dr., Magistrats-Assessor, Stettin. Stadtgemeinde Stettin.
Behmisch, Emil, Geschäftsführer, Karlsruhe. Gartenstadt Karlsruhe.
Behrendt, Paul, Geschäftsführer, Bielefeld. Deutscher Verein Arbeiterheim.
Belian, Dr., Erster Bürgermeister, Eilenburg, Magistrat Eilenburg.
Bergmann, Dr., Eugen, Regierungsrat und Zentralwohnungsinspektor im K. B. Ministerium des Innern, München.
Berkenheier, H., Bürgermeister, Diedenhofen. Stadtverwaltung Diedenhofen.
* v. Berlepsch, Freiherr, Dr., Staatsminister a. D. Seebach-Langensalza.
Berthold, Landrat, Blumenthal (Hannover).
Bertram, Dr., I. Beigeordneter, Krefeld. Stadtgemeinde Krefeld.
Bielefeldt, Geheimer Regierungsrat, Lübeck. Landes-Versicherungsanstalt der Hansestädte, Zentralverband Deutscher Arbeiter- und Schrebergärten.
Biermann, Professor Dr., Leipzig.
Blanck, Senator, Rostock i. M. Magistrat Rostock.
* Blank, Dr., Albert, Chemiker, Hofheim am Taunus.
* Blaschko, Professor Dr., Berlin S. Deutsche Gesellschaft zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten.
* Bleicken, Bürgermeister, Cuxhaven. Stadtverwaltung Cuxhaven.
Blum, Wirklicher Geheimer Oberbaurat, Nikolassee bei Berlin. Verband Deutscher Beamtenvereine zu Berlin.
Böcking, Rudolf, G. m. b. H., Halbergerhütte Brebach an der Saar.
* Bohrer, Stadtbauinspektor, Aachen. Stadtverwaltung Aachen.
Boldt, Dr. jur., Stadtrat, Dortmund. Stadtverwaltung Dortmund.
Bornstein, Dr. med., Leipzig. Verband Deutscher Mietervereine Leipzig.
Brachmann, Raymund, Architekt, Leipzig.
Braig, Wilhelm, Schriftsteller, Leipzig.
* Brandi, Beigeordneter, Essen a. d. Ruhr. Stadtverwaltung Essen.
Breit, Rechtsanwalt, Leipzig. Verband Deutscher Mietervereine.
* Brentano, Professor Dr., Geheimer Hofrat, München.

* Breymann, Dr. jur., Rechtsanwalt, Leipzig.
Brodnitz, Professor Dr., Halle an der Saale.
Budde, Geheimer Rat, Berlin W.
Büchelin, Amtmann, Freiburg i. B.
* v. Bülow, Amtsgerichtsrat, Homburg v. d. H., M. d. A.
Busching, Dr., München. Geschäftsführender Vorstand des Vereins zur Förderung der Wohnungsverhältnisse in München, Generalsekretär d. Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, Vorsitzender des Verbandes bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine.
Cahn, Dr., Ernst, Privatdozent, Frankfurt a. M. Soziales Museum Frankfurt.
* v. Camp, Schatzrat, Hannover. Landesdirektorium der Prov. Hannover.
Coenen, Dr., Friedrich, Schöneberg-Berlin. Ansiedlungsverein Groß-Berlin.
* Damaschke, Adolf, Schriftsteller, Berlin. Bund Deutscher Bodenreformer.
Daser, Bauinspektor, Stuttgart. Landeswohnungsinspektor im Kgl. Württ. Ministerium des Innern.
* Denzel, Stadtrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
* Deutscher Bund der Vereine für naturgemäße Lebens- und Heilweise (Naturheilkunde), E. V., Berlin.
Dietrich, Dr., Regierungsrat, Leipzig.
Dietz, Dr., Geheimer Regierungsrat, Darmstadt. Landes-Versicherungsanstalt Großherzogtum Hessen.
Dönges, Dr., Schriftsteller, München.
Dittmer, Dr., Rat, Lübeck. Landes-Versicherungsanstalt der Hansestädte.
* Dohrn, Dr., Wolf, Dresden-Hellerau. Gartenstadt Hellerau.
Dominicus, Dr., Regierungsrat, Oberbürgermeister, Schöneberg bei Berlin. Magistrat Schöneberg.
* Dresdener Spar- und Bauverein, E. G. m. b. H., Dresden.
Dürr, Else, Frau, Leipzig-Gaschwitz.
Dullo, Dr., Bürgermeister, Offenbach a. M. Stadtverwaltung Offenbach.
Dust, Rendant, Rixdorf. Zentralkommission der Krankenkassen Berlins und der Vororte.
Ehlermann, Assessor, Oldenburg. Kreditanstalt für das Großherzogtum Oldenburg.
Ehrenberg, Dr., Oberbaurat und Magistratsrat, Wien. Gemeinderat Wien.
Ehrler, Georg, Fabrikant, Stadtverordnetenvorsteher, Lengenfeld i. V. Stadtverordnetenkollegium Lengenfeld.
Ely, Richard, Professor, derzeit München.
* Epstein, J. H., Fabrikant, Frankfurt a. M. Ortsgruppe Frankfurt a. M. des Bundes Deutscher Bodenreformer.
Erb, Rechner der Fürsorgekasse, Darmstadt.

Erman, Professor, Dr. jur. et phil., Geheimer Justizrat, Münster i. W. Westfälischer Landesverband des Bundes Deutscher Bodenreformer.
* Ettlinger, Dr., Fabrikant, Karlsruhe, Gartenstadt Karlsruhe.
Eulau, Dr., Arthur, Stadtverordneter, Offenbach a. M., Stadtverwaltung Offenbach.
v. Feldmann, Fräulein, Barsinghausen-Waldhof. Deutsch-Evangel. Frauenbund.
* Ferenczi, Dr., Emmerich, Budapest. Magistrat Budapest.
Filling, Fräulein, Grete, Sekretärin des Gewerkvereins der Heimarbeiterinnen, Leipzig.
Fink, Dr., Pfarrer, Essen a. d. R. Verband katholischer Arbeitervereine für Essen und Umgebung.
Finter, Dr., Julius, Bürgermeister, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
Fischbeck, Stadtrat, Berlin W. Magistrat Berlin.
Fischer, Johannes, Arbeitersekretär, Reutlingen. Landesverband der Evang. Arbeitervereine Württembergs.
Fischer, Dr., Regierungsrat, Leipzig. Amtshauptmannschaft Leipzig.
Fischer, Magistratsrat, München. Stadtverwaltung München.
Fräßdorf, Julius, Landtagsabgeordneter, Dresden. Ortskrankenkasse Dresden, Zentralverband von Ortskrankenkassen im Deutschen Reiche.
* Francke, Professor, Dr., Herausgeber der „Sozialen Praxis", Berlin.
* Frenay, Dr., Bürgermeister, Bensheim. Stadtverwaltung Bensheim und Gemeinnützige Baugenossenschaft Bensheim.
Freseníus, Dr., Großherzoglicher Direktor, Darmstadt. Landeshypothekenbank.
* Freudenberg, Friedrich Karl, Fabrikbesitzer, Weinheim.
* Freund, Dr. jur., Vorsitzender des Vorstandes der Landes-Versicherungsanstalt Berlin, Berlin. Landes-Versicherungsanstalt Berlin.
Friedenthal, Fräulein, Margarete, Berlin W. Zentralverein für Arbeiterinnen-Interessen Berlin.
Fritz, Zimmermeister, Stadtverordneter, Fulda. Stadtverwaltung Fulda.
Fuchs, Professor, Dr., Tübingen. Mitglied des Permanenten Internationalen Wohnungskomitees.
* v. Fuerth, Dr., Ritter Emil, Wien. Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich.
* Funck, Oberbürgermeister, Elberfeld. Stadtverwaltung Elberfeld.
Geisler, Dr., Georg, Stadtrat, Gleiwitz. Stadtverwaltung Gleiwitz.
Geißler, Emil, Baumeister, Zwickau. Amtshauptmannschaft Zwickau.
* Gelsenkirchener Bergwerks-Aktiengesellschaft, Gelsenkirchen.
* Gemeinnützige Baugesellschaft Bensheim, e. G. m. b. H., Bensheim.
Gemeinnützige Baugesellschaft Leipzig-Lößnitz, A.-G.
* Genzmer, Ewald, Geheimer Baurat, Professor an der Sächs. Hochschule zu Dresden, Dresden-Blasewitz.
Gerasch, Emil, Leipzig. Ortskrankenkasse Leipzig.

Gerloff, Bürgermeister, Stendal. Stadtverwaltung Stendal.
Gesamtverband der christlichen Gewerkschaften, Köln.
Gielen, Bürgermeister, Neuß. Stadtverwaltung Neuß.
Giesberts, Johannes, M. d. R., München-Gladbach. Gesamtverband christlicher Gewerkschaften.
Gilsing, A., Arbeitersekretär, Stadtverordneter, Bochum. Diözesanverband der kathol. Arbeitervereine der Diözese Paderborn.
Glücksmann, Dr., Syndikus u. Stadtrat, Rixdorf. Magistrat Rixdorf.
Göbel, Dr., Robert, Finanzsekretär, Wien. Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich.
Goette, Stadtbaurat, Plauen i. V. Stadtverwaltung Plauen.
Goldemund, Oberbaurat, Wien. Gemeinderat Wien.
* Gonser, J., Professor, Berlin W. Deutscher Verein gegen den Mißbrauch geistiger Getränke zu Berlin.
Gontard, Friedrich, Kaufmann, Leutzsch bei Leipzig.
Gretzschel, Landeswohnungsinspektor, Darmstadt. Ernst-Ludwig-Verein zu Darmstadt, Verband der Bauvereine im Großherzogtum Hessen.
Greven, Dr., Beigeordneter, Köln. Stadtverwaltung Köln.
Großwendt, Architekt, Völklingen an der Saar, Röchlingsche Eisen- und Stahlwerke, G. m. b. H.
v. Gruber, Professor, Dr. med., Geheimer Ober-Medizinalrat, München.
* Grunenberg, Dr., Finanzdirektor, M. d. A., Düsseldorf-Oberkassel.
Günther, Dr., Adolf, Berlin-Friedenau. Deutscher Technikerverband Berlin.
* Gurczinsky, W., Architekt, Rheine. Stadtverwaltung Rheine, Bauverein Rheine.
* Haas, Generalanwalt, Darmstadt. Reichsverband der deutschen landwirtschaftlichen Genossenschaften, Darmstadt.
Haber, Justizrat, Leipzig.
Hackert, Dr., Stadtrat, Bochum. Stadtverwaltung Bochum.
* Haeuser, Justizrat, Frankfurt a. M.
Hagedorn, Bürgermeister, Gronau i. W. Stadtverwaltung Gronau, Bauverein Gronau.
Hagedorn, Reg.-Assessor, Leipzig. Kgl. Amtshauptmannschaft Leipzig.
Hake, Diplom-Ingenieur, Saarbrücken. Landratsamt Saarbrücken.
* Hallgarten, Dr., Fritz, Frankfurt a. M.
* Hallgarten, Dr. jur. et phil., Privatgelehrter, München.
* Hammerschlag, Frau Meta, Frankfurt a. M. Verband Fortschrittlicher Frauenvereine.
Hammerschmidt, Dr., Bonn a. Rhein.
Hansen, Landesversicherungsrat Kiel. Verband schleswig-holsteinischer Baugenossenschaften.
Harbeck, Dr., Senator, Altona (Elbe). Magistrat Altona.
Hauptverein für Volkswohlfahrt Hannover.
Havelland, Karl, Mathematiker, Mannheim.
Hedel, Emil, Geschäftsführer, Leipzig-Gohlis. Röthigs Terrain-Gesellschaft Leipzig.

Heilbrunn, Dr., Rechtsanwalt, Stadtverordneter, Frankfurt a. M.
Heilbrunn, Frau, Frankfurt a. M.
Heimburger, Otto, Rechtsanwalt, Leipzig, Kongreß-Stenograph.
Heinrich, Bürgermeister, Wald (Rheinland). Stadtverwaltung Wald, Spar- und Bauverein Wald.
Hengsberger, Dr., Stadtrat, Frankfurt a. M. Magistrat Frankfurt a. M.
Hennenberg, Kurt, Techniker, Leipzig-Neureudnitz.
Herrmann, Ober-Postassistent, Dresden. Verband Deutscher Mietervereine, Allgemeiner Mietbewohnerverein Dresden.
Hertzsch, Dr., Ober-Medizinalrat, Leipzig. Kreishauptmannschaft Leipzig.
Korrespondenz Herzberg, Berlin SW.
Hesse, Gustav, Verbandsdirektor, Dresden. Zentralverband von Ortskrankenkassen im Deutschen Reiche.
* Hilbert, Regierungsdirektor, Stuttgart. Versicherungsanstalt Württemberg.
Hildebrandt, Emil, Gemeinderat, Ilmenau. Stadtgemeinde Ilmenau.
Hille, Paul, Magdeburg. Baugenossenschaft des Magdeburger Mietervereins.
Hirschfeld, Rosa, Darmstadt.
* Hitze, Professor, Dr., Münster i. W. Verband für Soziale Kultur und Wohlfahrtspflege („Arbeiterwohl"), M. Gladbach.
Hoffmann, C., Leipzig. Röthigs Terrain-Gesellschaft Leipzig.
* Hohenemser, M. W., Bankier, Frankfurt a. M.
* Hohenemser, M. W., Frau, Frankfurt a. M.
Hoß, Vicebürgermeister, Wien. Gemeinderat Wien.
Hoßfelder, Georg, Michael, Lehrer, Leipzig-Schleußig. Verband Deutscher Mietervereine.
Hübschmann, Bürgermeister, Chemnitz. Rat der Stadt Chemnitz.
Jacobi, Fr., Gewerkschaftsbeamter, Berlin. Zentralverband christlicher Bauarbeiter Deutschlands.
Jacobi, Dorothea, cand. cam., Grunewald bei Berlin.
* Jaeger, Dr., Eugen, Reichs- und Landtagsabgeordneter, Speyer. Deutscher Verein für Wohnungsreform, Frankfurt a. M.
* Jansen, Hermann, Architekt, Berlin W.
Jürgens, Gemeindevorsteher, Steglitz. Stadtverwaltung Steglitz.
Jummel, Dr. jur., Rechtsanwalt, Versicherungsdirektor, Leipzig.
Junck, Dr. jur., Rechtsanwalt, Stadtverordneter, Leipzig.
Kamffmeyer, Bernhard, Rehfelde. Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft.
Kampffmeyer, Dr., Hans, Karlsruhe. Badischer Landes-Wohnungsverein.
Kann, Alexander, Direktor, Essen a. d. R. Rheinisch-Westfälische Bank für Grundbesitz.
Zentrale des Katholischen Frauenbundes, Köln (Vorsitzende: Frau Geheimrat Hopmann).
Kattentidt, Architekt, Hildesheim. Stadtverwaltung Hildesheim.

Katscher, Leopold, Schriftsteller, zurzeit Augsburg.
Katz, Dr., Bernhard, Offenbach a. M. Stadtverwaltung Offenbach.
* Katz, Stadtrat, Schöneberg. Magistrat Schöneberg.
* Kayser, Konrad, Geheimer Konsistorialrat und Pfarrer zu Frankfurt a. M. Evangel. Verein für innere Mission, Frankfurt a. M.
Kehl, Geheimer Regierungsrat, Düsseldorf. Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz.
* Keller, Dr., K., Berlin NO. 18, Kniprodestraße 117.
Keßler, Dr., Gerhard, Berlin.
Keßler, Hermann, Erster Bürgermeister, Sonneberg (S.-M.). Magistrat der Stadt Sonneberg.
Keys, N. N., Toranto-Cariada, zurzeit München.
Kießling, Hermann, Leipzig. Ortskrankenkasse Leipzig.
* Klar, Emil, städtischer Ingenieur, Frankfurt a. M.
Klopfer, Oskar, Hamburg. Verein für Handlungs-Commis von 1858.
* Klumker, Professor, Dr., Frankfurt a. M. Zentrale für private Fürsorge Frankfurt a. M.
Klutz, Direktor des Schwemmstein-Syndikats, Neuwied.
Knebel, Otto, Barmen. Zentralverband christlicher Holzarbeiter Köln.
Knipping, Stadtbaurat, Bochum. Stadt Bochum.
Knözinger, Ludwig, Ministerialrat, München. Ministerium des Innern.
Koch, Wilhelm, Hagen i. W. Zentralverband christl. Holzarbeiter Köln.
Köchler, Stadtrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
Kötschke, H., Schriftsteller, Berlin.
Kohn, Albert, Geschäftsführer, Berlin NO. Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker, Berlin.
Krause, Karl, Maschinenfabrik, Leipzig.
* Kreis Schmalkalden.
Kretschmann, Direktor, Königsberg i. Pr. Aktiengesellschaft Königsberger Immobilien- und Baugesellschaft.
Kretzschmar, Stadtverordneter, Erfurt. Stadtgemeinde Erfurt.
Krönig Dr., Erster Rat, Hamburg. Senat der Freien und Hansastadt Hamburg.
* Kühn, Dr. med., W., Leipzig. Leipziger Kommunalverein.
Kulemann, Landgerichtsrat, Bremen.
Kurz, Ulrich, Baumeister, Duisburg-Ruhrort.
Landes-Versicherungsanstalt Hannover, Hannover.
Landes-Versicherungsanstalt Königreich Sachsen, Dresden.
Landes-Versicherungsanstalt Oldenburg, Oldenburg.
Landes-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt, Merseburg.
Landes-Versicherungsanstalt Schleswig-Holstein, Kiel.
* Landes-Versicherungsanstalt Schlesien, Breslau.
Versicherungsanstalt für Schwaben und Neuburg, Augsburg.

Landes-Versicherungsanstalt Westfalen, Münster i. W.
* Versicherungsanstalt Württemberg, Stuttgart.
Landmann, Dr., Stadtsyndikus, Mannheim.
Langenbach, Wilhelm, Kommerzienrat, Darmstadt.
* Latscha, Jakob, Frankfurt a. M.
Lehmann, Stadtrat, Chemnitz. Rat der Stadt Chemnitz.
Lehmann, Dr., Justizrat, Rechtsanwalt beim Reichsgericht, Leipzig.
Lehrmann, Stadtbaumeister, Weimar. Stadtverwaltung Weimar.
Lehwald, Oberbürgermeister, Rheydt, Stadtverwaltung Rheydt.
Lemke, Stadtbaumeister, Eilenburg.
Leuner, Reinhard, Lehrer a. D., Leipzig.
Lewald, Dr., Direktor im Reichsamte des Innern Berlin. Reichsamt des Innern.
* Lewison, Frau, Helene, Frankfurt a. M. Frankfurter Vereien für Frauenstimmrecht.
Licht, Dr., Stadtrat, Schöneberg bei Berlin. Magistrat Schöneberg.
* Lieber, Oberinspektor, Bielefeld.
Liebetrau, Oberbürgermeister, Gotha. Stadtverwaltung Gotha.
Liebrecht, Dr., Geh. Reg.-Rat, Hannover. Landes-Versicherungsanstalt Hannover, Hauptverein für Volkswohlfahrt Hannover.
* Liepmann, Dr., Amtsgerichtsrat a. D., Charlottenburg.
Liepmann, Bankdirektor, Stettin, Norddeutsche Kreditanstalt Stettin.
Lindecke, Dr., Otto, Düsseldorf. Verband Rheinischer Baugenossenschaften.
* Lindemann, Dr., Mitglied der Württembergischen Zweiten Kammer, Stuttgart.
* Lißke, Georg, Hamburg. Verein für Handlung-Commis von 1858.
* Lohe, Dr., Geheimer Regierungsrat, Landesbankdirektor, Düsseldorf. Landesbank der Rheinprovinz.
Lorenz, H., Direktor, Hamburg 1. Zentralverband Deutscher Konsumvereine.
Lüdeckens, Bürgermeister, Erfurt. Magistrat Erfurt.
Luppe, Dr., Stadtrat, Frankfurt a. M.
Luther, Dr., Stadtrat, Magdeburg. Stadtrat Magdeburg.
Maaß, Dr., Lujo, Direktor des Städt. Statist. Amtes, Elberfeld.
Maetzsch, Otto, Dresden-Hellerau. Gartenstadt Hellerau.
Mammen, Franz, Professor, Dr., Schloß Brandstein, Bayern.
v. Mangoldt, Dr. jur., Generalsekretär, Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
* Mareſch, Dr., Rudolf, Hofrat, Wien. Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich.
Martin, Oberbürgermeister, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
Martin, Karl, Direktor, München. Terrain-Gesellschaft Neu-Westend.
Matzerath, Dr., Beigeordneter, Köln. Stadtverwaltung Köln.
* May, Max, Schriftsteller, Heidelberg.
Meincke, Ernst, Landmesser, Düsseldorf.
Meiner, Dr., Felix, Verlagsbuchhändler, Leipzig.

* v. Meinzingen, Dr., Franz, K. K. Ministerialrat, Wien. K. K. Ministerium für öffentliche Arbeiten Wien.
Meißgeier, Otto, Schriftsteller, Leipzig. Verband Deutscher Mietervereine.
Mendelson, Dr., Direktor des Statistischen Amtes, Aachen. Stadtverwaltung Aachen.
Mewes, Dr., Landesrat, Düsseldorf. Landes-Versicherungsanstalt der Rheinprovinz.
Meyer, Fabrikant, Hildesheim. Stadtverwaltung Hildesheim.
Meyer, Arndt, Verlagsbuchhändler, Leipzig.
Michel, Amtshauptmann, Chemnitz. Amtshauptmannschaft Chemnitz.
Mietervereín Charlottenburg.
Mietervereín Zürich.
Modrow, Landesrat, Stettin. Landes-Versicherunganstalt Pommern.
Moericke, Dr., Otto, Stadtrechtsrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
Mothes, Rudolf, Rechtsanwalt, Leipzig.
* Mueller, Bürgermeister, Darmstadt. Stadtverwaltung Darmstadt.
Mueller, Fräulein, Paula, Hannover. Deutsch-Evang. Frauenbund.
Müller, Dr., Bürgermeister, Jena. Stadtverwaltung Jena.
Müller, Ad., Ober-Regierungsrat, München. Kgl. Staatsministerium für Verkehrsangelegenheiten München.
Müller, M., I. Beigeordneter, Paderborn. Magistrat Paderborn.
Müller, Stadtrat, Plauen i. V. Stadtrat Plauen.
Nachod, Walter, Dr. phil., Leipzig.
Naumann, D., Fr., M. d. R., Schöneberg-Berlin.
Naumann, Kurt, Lehrer, Leipzig-Schleußig. Verband Deutscher Mietervereine.
* Neißer, Professor, Dr., Direktor des Städtischen Hygienischen Institutes, Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Nessel, F. A., Stadtverordneter, Offenbach a. M. Stadtverwaltung Offenbach.
Neumann, Dr. jur., Senator, Lübeck. Polizeiamt der Freien und Hansestadt Lübeck.
Neupert, Heinrich, Magistratsrat, Hof i. B. Magistrat Hof i. B.
Neuschler, Regierungsrat, Dr., Stuttgart. Kgl. Württemb. Ministerium des Innern.
Numberger, O., Direktor, München. Terraingesellschaft Neu-Westend.
Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker zu Berlin.
* Vorstand der Allgemeinen Ortskrankenkasse Frankfurt am Main.
Ott, Dr., Bürgermeister, Oberberg. Stadtverwaltung Oberberg.
Otto, Fräulein, Dr., Rose, Wohnungspflegerin der Stadt Halle a. S.
Otto, Adolf, Schlachtensee bei Berlin. Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft.
Over, Dr. jur., Stadtrat, Potsdam. Magistrat Potsdam.
Pappritz, Fräulein, Anna, Steglitz. Deutscher Zweig der Internationalen Abolitionistischen Föderation.

Passarge, Robert, Landesrat, Königsberg i. Pr. Verband Ostpreußischer Baugenossenschaften.
Paul, Dr., Bürgermeister, Karlsruhe. Stadtgemeinde Karlsruhe.
Paulsen, Friedrich, Architekt, Dresden. Bund Deutscher Architekten.
* v. Pechmann, Freiherr, Wilhelm, Bankdirektor, München. Bayerische Handelsbank.
Persun, Tischlermeister, Stadtverordneten, Hildesheim. Stadtverwaltung Hildesheim.
Pesch, Jakob, Gewerkschaftssekretär, Krefeld. Zentralverband christlicher Textilarbeiter Deutschlands.
Pfeifer, Gemeindevorstand, Rodewisch.
Pflugk, Ernst Theodor, Stadtrat, Glauchau. Stadtverwaltung Glauchau.
Jakob Plaut-Stiftung, Charlottenburg-Berlin.
Plenge, Johannes, Professor Dr., Leipzig.
* Poenisch, Willy, Kaufmann, Leipzig-Gohlis.
Poensgen, Martha, Düsseldorf. Verein für Hauspflege, Düsseldorf.
Pörsch, Emil, Grundstücks- und Hypothekenmakler, Leipzig.
Pohlman, A., Privatier, Friedrichshöhe-Detmold, Bund Deutscher Bodenreformer.
Pollender, Otto, Leipzig. Ortskrankenkasse Leipzig.
Pollmann, Baugeschäft, Duisburg-Meiderich.
Pommer, Max, Baurat und Stadtrat, Leipzig.
v. Posadowsky-Wehner, Staatssekretär a. D., Exzellenz, Naumburg a. d. S.
Posern, Albert, Mitglied der Zweiten Sächsischen Ständekammer, Meerane i. S.
Pribram, Ewald, Dr., Wien. Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich.
* Prigge, Amtsrichter, Frankfurt a. M. Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft Ortsgruppe Groß-Frankfurt.
Pröbsting, Professor, Dr., Köln. Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege.
Radestock, Max, Direktor, Dresden-Pieschen. Zentralverband Deutscher Konsumvereine Hamburg.
Radtke, Rechnungsrat, Gemeindeverordneter, Steglitz. Gemeinde Steglitz.
* Rath, Beigeordneter, Essen. Stadtverwaltung Essen.
Rech, Franz, jur. Beigeordneter, Offenbach a. M. Stadtverwaltung Offenbach.
* Redlich, Königlicher Baurat, Rixdorf bei Berlin.
* Reichs-Versicherungsamt, Berlin W. 10.
Reif, J., 1. Verbandsvorsteher Leipzig. Verband Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig.
Reinecke, Architekt und Stadtverordneter, Halberstadt. Stadtverwaltung Halberstadt.
Reusch, H., Landesbankrat, Wiesbaden.
Reuter, Fritz, Architekt, Dresden. Dresdener Architektenvereine.

Revisionsverband der Baugenossenschaften im Verband Deutscher Beamtenvereine, Friedenau-Berlin.
Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf.
Richter, C., Syndikus, Remscheid.
Richter, Konrad, Rüdesheim, Verband der Baugenossenschaften von Hessen und Süddeutschland.
Riepe, Landeshauptmann, Danzig, Landeshauptmann der Provinz Westpreußen.
Roediger, G., Regierungsbaumeister a. D., Hannover.
Römer, Max, Opladen.
Roeßler, Fritz, Dr., Direktor der Deutschen Gold- und Silber-Scheide-Anstalt, Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Roeßler, M., Frau, Frankfurt a. M.
* Roeßler, Professor Dr., Heinrich, Frankfurt a. M.
Rost, Adolf, Buchhändler, Leipzig.
Roth, F. J., Großherzoglicher Oberamtmann, Mannheim. Großherzoglich Badisches Bezirksamt Mannheim.
Röthig, Robert, Geschäftsführer, Leipzig-Gohlis. Röthigs Terrain-Gesellschaft.
Rumpelt, Dr., Geheimer Rat, Ministerialdirektor, Dresden. Königl. Sächsisches Ministerium des Innern.
Sahm, Stadtrat, Magdeburg. Magistrat Magdeburg.
* Salomon-Stiftung zu Leipzig.
Salzer, Robert, Architekt, Erfurt.
Seibt, Dr., Regierungsrat, Mitglied des Kaiserlichen Statistischen Amts.
Seidel, Jakob, Stadtrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.
Selbach, Oberpostsekretär a. D., Köln. Verband Deutscher Beamtenvereine Berlin, Beamten-Wohnungsverein zu Köln.
Sembritzki, Stadtrat, Königsberg i. Pr. Magistrat Königsberg.
Seydel, Stadtrat, Charlottenburg. Magistrat Charlottenburg.
Simanowski, Eugen, Berlin. Zentrale für das Deutsche Krankenkassenwesen.
Simon, Dr., Otto, Rechtsanwalt, Mannheim. Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim.
Singer, Dr., Oberbürgermeister, Jena. Stadtverwaltung Jena.
Skaer, Amtslandmesser, Essen-Stoppenberg. Deutscher Geometerverein.
* Sommer, Karl, G. m. b. H., Frankfurt a. M.
Spoelgen, Beigeordneter, Aachen. Stadtverwaltung Aachen.
Südekum, Dr., Albert, M. d. R., Berlin.
Sutter, Otto Ernst, Parteisekretär, Frankfurt a. M.
Schaper, Henry, Hamburg. Verein für Handlungs-Commis von 1858.
Schatzmann, H., Sekretär des Gesundheitsamts Zürich. Gesundheitsamt Zürich, Züricher Mieterverein.
* Scheppig, Stadtbaurat, Siegen (Westfalen). Magistrat der Stadt Siegen.
Schindler, Ingenieur, Charlottenburg. Bund technisch-industrieller Beamter.

Schirmer, C., Pasing bei München.
* Schirrmeister, Berlin SW. Deutscher Bund der Vereine für naturgemäße Lebens- und Heilweise.
Schleyer, Stadtrat, Posen. Magistrat Posen.
* Schmelz, Richard, Erster Bürgermeister, Burg bei Magdeburg. Magistrat Burg.
Schmidt, A., Gewerkschaftsbeamter, Berlin. Zentralverband christlicher Bauarbeiter.
Schmidt, Karl, Oberbaurat, Dresden. Sächsischer Heimatschutz.
* Schmidt, Karl, Fabrikbesitzer, Dresden 15. Gartenstadt Hellerau.
Schmidt, Beigeordneter, Essen a. d. R. Stadtverwaltung Essen.
Schmidt, Benno, Buchdruckereibesitzer und Stadtverordneter, Frankfurt a. M. Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt a. M.
Schmidt, Dr., Regierungsrat, Leipzig. Amtshauptmannschaft Leipzig.
Schmidt, Dr., Richard, Verwaltungsgerichtsdirektor, Münster i. W.
Schnell, Hermann, München. Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, München.
* Schneemelcher, Wilh., Lic., Pfarrer, Rummelsburg bei Berlin. Evangelisch-Sozialer Kongreß.
Schöner, Rechtsrat, München. Magistrat der Stadt München.
Scholze, Paul, Kaufmann, Leipzig.
Schomerus, Dr., Friedrich, Jena. Optische Werkstätte Karl Zeiß.
Scholtz, Stadtrat und Kämmerer, Charlottenburg. Stadt Charlottenburg.
Schroeder, Dr., Geheimer Regierungsrat, M. d. A., Kassel. Landes-Versicherungsanstalt Hessen-Nassau.
* Schubert, Baumeister, Berlin SW. Deutscher Technikerverband.
Schütze, Erster Bürgermeister, Stendal. Magistrat Stendal.
Schulz, Alexander, Bankier, Leipzig.
Schwamkrug, Stadtrat, Chemnitz. Rat der Stadt Chemnitz.
* Schwickerath, Dr., Staatsanwaltschaftsrat, Berlin W.
Staas, Bürgermeister, Ronsdorf. Stadt Ronsdorf.
* Stadtbibliothek Budapest.
Stadtgemeinde Aue im Erzgebirge.
Stadtverwaltung Essen a. d. R.
* Stadtverwaltung Frankenstein in Schlesien.
* Stadtrat Freiberg in Sachsen.
Rat der Stadt Leipzig.
Magistrat der Stadt Suhl.
Stadtrat Taucha in Sachsen.
Stadtrat Treuen.
* Großherzoglich Badisches Statistisches Landesamt Karlsruhe.
* Statistisches Amt der Stadt Kiel.
Stegmann, Oberbürgermeister, Apolda. Stadtverwaltung Apolda.
Stein, Professor, Dr., Stadtrat, Frankfurt a. M. Institut für Gemeinwohl.
Steppes, Obersteuerrat, München. Deutscher Geometerverein.

Stieda, Professor, Dr., Geh. Hofrat, Leipzig.
v. Stieglitz, Konsul a. D., Leipzig.
Stiersdorfer, Karl, Diplom-Ingenieur, Gemeinde-Bevollmächtigter, München, Stadtverwaltung München.
* Stinnes, Dr., H., Regierungsrat, Köln-Lindenthal. Königliche Regierung Köln.
Stock, Gerhard, Architekt, Hamborn. Beamten-Wohnungsverein Duisburg.
Stock, Hermann, Ratsarchitekt, Leipzig.
Stöckel, Dr., Heinrich, Reichsgerichtsrat, Leipzig.
Stöwesand, Walter, Dr. phil., Halle a. d. S.
* Stritt, Oberbürgermeister, Bruchsal.
Strobel, Hans, Stadtbauinspektor, Leipzig.
* Stübben, Dr. ing., Geheimer Oberbaurat, Grunewald-Berlin.
Stürzenacker, Prof., Baurat, Karlsruhe. Ministerium des Innern.
Teichner, Dr., Albert, Frankfurt a. M. Soziales Museum Frankfurt.
Tell, Bürgermeister, Altenburg. Stadtverwaltung Altenburg.
Thelemann, Oberst z. D., Stettin.
Thiel, Amtmann, Blankenstein. Amt Blankenstein, Gartenstadt Hüttenau.
* Thissen, Dr., H. J., Verwaltungsdirektor, Hamburg. Verein für Handlungs-Kommis von 1858.
* Thür, Amtsrichter a. D., Blankenburg. Oranienburger Bau- und Kredit-Gesellschaft m. b. H.
Töpfner, Adam, Lehrer, Hof i. B. Stadtverwaltung Hof.
Tramm, Stadtdirektor, Hannover. Magistrat Hannover.
Uhlmann, Verwaltungsdirektor, Leipzig. Ortskrankenkasse Leipzig.
Umstetter, Kaufmann, Leipzig-Klotzsche.
* Varrentrapp, Geheimer Regierungsrat, Bürgermeister a. D., Frankfurt a. M. Frankfurter Gemeinnützige Baugesellschaft.
Verband bayerischer Baugenossenschaften, -Gesellschaften und -Vereine München.
* Verband der Deutschen Gewerkvereine (H.-D.), Berlin NO.
* Verband katholischer Arbeitervereine Westdeutschlands, München-Gladbach.
Verband mittlerer Reichs-Post- und Telegraphenbeamten Berlin.
Verband ostpreußischer Baugenossenschaften, Königsberg.
Verband westfälischer Baugenossenschaften, Münster i. W.
* Verein für die bergbaulichen Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund.
Verein für Handlungs-Commis von 1858, Hamburg.
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München.
Verein Ostheim Leipzig.
Volksverein für das katholische Deutschland, München-Gladbach.
Vogel, Karl, Stadtrat, Mannheim. Stadtverwaltung Mannheim.

Bosberg, Oberbürgermeister, Mitglied des Herrenhauses, Potsdam. Magistrat Potsdam.
* v. Wagner, Oberbürgermeister, Ulm. Stadtverwaltung Ulm.
Wagner, Stadtpfleger, Stuttgart. Stadtverwaltung Stuttgart.
Walther, Stadtrat, Erfurt. Magistrat Erfurt.
Walther, Th., Dr. jur., Direktor der Leipziger Lebens-Versicherungsgesellschaft, Leipzig.
Walther, Stadtrat, Magdeburg. Magistrat Magdeburg.
Weber, Ewald, Gewerkschaftssekretär, Aachen. Zentralverband christlicher Textilarbeiter Deutschlands.
Weber, Paul, Professor, Jena. Gemeinderat Jena.
Weber, D., Pfarrer, M.-Gladbach. Gesamtverband der Evangelischen Arbeitervereine Deutschlands.
Wechselmann, Eugen, Regierungs-Baumeister, Stettin.
Wegmann, Baumeister, Duisburg-Meiderich.
Wehmeyer, Stadtverordneter, Erfurt. Stadtverwaltung Erfurt.
Weichelt, Karl, Fabrikbesitzer, Leipzig-Lindenau.
Weissenborn, Bürgermeister, Halberstadt. Magistrat Halberstadt.
v. Welczek, Fräulein, A., Berlin W. Verband Fortschrittlicher Frauenvereine.
Werner, Gemeindevorstand, Radebeul. Gemeinderat Radebeul.
Werthmann, Dr., Prälat, Freiburg i. B. Caritasverband für das katholische Deutschland.
Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster i. W.
Wetzlar, Frank, Frankfurt a. M., Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Frankfurt a. M.
Wewers, Regierungs- und Baurat, Düsseldorf. Königliche Regierung Düsseldorf.
Wichmann, Rudolf, Baumeister des Eschweiler Bergwerksvereins, Eschweiler.
Wiegmann, Senator, Hildesheim. Stadtverwaltung Hildesheim.
* v. Wildner, Dr., Obernotar, Budapest. Magistrat Budapest.
Wingender, Stadtverordneter, Neuß. Stadtverwaltung Neuß.
Wobbe, E., Stadtrat, Königsberg i. P. Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau, Magistrat Königsberg.
Wöhler, Dr., Syndikus des Verbandes der Terrain-Gesellschaften, Berlin.
Wolff, Dr., Hellmuth, Privatdozent, Halle a. d. S. Magistrat Halle.
Wolff, Architekt, Halle a. d. S. Bund deutscher Architekten.
Wuermling, Dr., Geheimer Ober-Regierungsrat, Steglitz.
Wuttke, Professor, Dr., Geh. Hofrat, Dresden-Blasewitz.
Zander, Walter, Bürgermeister, Lengenfeld i. V., Stadtrat Lengenfeld.
* Zentralausschuß für die Innere Mission der deutschen evangelischen Kirche, Berlin-Dahlem.
Zentralkommission der Krankenkassen Berlins und der Vororte, Vorsitzender: E. Simanowski, Berlin SO.

Zentralverband Deutscher Arbeiter- und Schrebergärten, Lübeck.

Zielowski, O., Redakteur und Stadtverordneter, Frankfurt a. M. Volks-Bau- und Sparverein, Frankfurt a. M.

Zimmermann, Karl, Stadtsekretär, Charlottenburg. Charlottenburger Baugenossenschaft.

Zinkeisen, Ernst, Regierungsrat, Weimar. Thüringische Landes-Versicherungsanstalt.

Tagesordnung.

Vorbemerkung: Die Kongreßverhandlungen sowie die öffentliche Abendversammlung fanden statt in dem großen Festsaale des Zentraltheaters, Eingang Gottschedstraße; der Begrüßungsabend, das gemeinsame Essen am 12. sowie das zwanglose Zusammensein am 13. Juni in den Gesellschaftssälen des Zentraltheaters, Eingang Thomasring 19.

a) Begrüßungsabend, Sonntag, den 11. Juni 1911, abends 8 Uhr: Ansprachen und Begrüßungen.

b) Erster Verhandlungstag, Montag, den 12. Juni 1911, vormittags 9¼ Uhr: Eröffnung des Kongresses und Wahl der Ehrenpräsidenten und Ehrenvizepräsidenten. Eröffnungsansprache: Graf Posadowsky-Wehner.

Erster Hauptgegenstand:

Bodenfrage und Bodenpolitik in großen und kleinen Orten:

I. Vortrag: Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage. Referenten: Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim, Stadtrat Dr. Luppe und Stadtverordneter Rechtsanwalt Dr. Heilbrunn-Frankfurt a. M.

II. Vortrag: Unsere öffentlichen Körperschaften als Terrainunternehmer in der Bodenfrage. Referent: Stadtrat Professor Dr. Stein-Frankfurt a. M.

Diskussion über beide Vorträge zusammen.

Abends 8½ Uhr: Einfaches gemeinsames Essen.

c) Zweiter Verhandlungstag, Dienstag, den 13. Juni 1911, vormittags 9¼ Uhr:

Zweiter Hauptgegenstand:

Die Finanzierung unserer Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform.

I. Einleitender Hauptvortrag, unter besonderer Berücksichtigung der Beschaffung der 2. Hypothek. Referent: Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke-Dresden, Korreferent: Landesbankrat Reusch-Wiesbaden.

Diskussion.

II. Die Beleihung des Erbbaurechts und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes. Referent: Geheimer Justizrat Professor Dr. Erman-Münster.

Diskussion.

Abends 8½ Uhr: Öffentliche Versammlung.
Vorträge über „Wohnungsfrage und Staat" (Geh. Obermedizinalrat Prof. Dr. M. v. Gruber-München), „Die Wohnungsfrage und die Frauen" (Frl. Paula Müller-Hannover, Vors. des Deutsch-Evangel. Frauenbundes), „Wohnungsfrage und Industrie" (D. Friedrich Naumann-Schöneberg-Berlin, M. d. R.).
Für diejenigen, welche die Versammlung nicht mitzumachen wünschen, sowie für die Zeit nach der Versammlung zwangloses Zusammensein von 9 Uhr ab in den Gesellschaftssälen des Zentraltheaters.

d. Mittwoch, den 14. Juni 1911:
Ausflüge und Besichtigungen. Besichtigt sollen u. a. werden die großen gemeinnützigen Wohnungsanlagen Leipzigs, seine umfassenden Schreber- und Kleingartenkolonien, die bemerkenswerte Anlage der Stadt im ganzen u. dgl. m.

e) Donnerstag, den 15. Juni 1911:
Ausflug nach Dresden zur Internationalen Hygiene-Ausstellung und zur Gartenstadt Hellerau.

Programm für die Besichtigungen und den Ausflug.

A. Besichtigungsrundfahrt mit Kremserwagen in Leipzig.

Mittwoch, den 14. Juni 1911.

Karten für die Rundfahrt à 2 Mark sind an der Saalkasse oder im Kongreßbureau Gottschedstraße 20 zu lösen.

Vormittags 9 Uhr: Zusammenkunft der Kongreßmitglieder in der Gartenstadt-Ausstellung im Städteschen Handelshof in der Grimmaischen Straße. Eintritt 20 Pfg.
Die Gartenstadt-Ausstellung soll in Gruppenführungen erläutert werden. Ferner werden an Hand von Plänen, Zeichnungen und Photographien die Stadtanlage Leipzigs im ganzen und insbesondere die gemeinnützigen Unternehmungen auf dem Gebiete der Wohnungsreform erläutert werden.

10 Uhr: Abfahrt der Kremserwagen vom Marktplatze. Die Fahrt geht durch folgende Straßen; besondere Sehenswürdigkeiten sind dabei erwähnt:
Marktplatz, Grimmaische Straße (Fürstenhaus), Universitätsstraße (Universität und Städtisches Kaufhaus), Roßplatz (Ringanlagen, Gellert-Denkmal, Koch-Denkmal), Markgrafenstraße, Burgplatz (Neues Rathaus, Stadthaus, Rathausbrunnen), Burgstraße, Thomaskirchhof (Thomaskirche, Sebastian-Bach-Denkmal), Klostergasse, Barfußgäßchen, Thomasring (Alt-Leipziger Wohnhäuser, Zentraltheater), Rathausring, Harkortstraße, Reichsgerichts-Platz, Beethovenstraße (Reichsgericht, Universitäts-Bibliothek, Gewandhaus), Mozartstraße, Karl

Tauchnitz-Straße (vornehmes Wohnviertel), König-Albert-Allee (sehenswerte Parkanlagen inmitten der Stadt), Bismarck-Brücke, Seumestraße (nach Westen Ausblick auf hervorragende Industrieanlagen), Könneritzstraße, Antonienstraße, Altranstädter Straße, Windorfer Straße (Taborkirche), Schwartzestraße, Dieskaustraße (Stadtgrenze), Ringstraße (Schrebergärten).

11,15 Uhr: Ankunft bei den neuerbauten Wohnungsanlagen der Meyerschen Stiftung für die Erbauung billiger Wohnungen. Besichtigung unter Führung des Herren Arndt Meyer und Baurat Pommer.

12 Uhr: Abfahrt Ratzelstraße, durch den Schönauer Weg und die Dietzmannstraße über die Bahnanlagen (Bahnhof Plagwitz), durch Antonienstraße (Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen), dann durch die Gießerstraße in das Industrieviertel des Westens. Naumburger Straße, Friedrich-August-Straße (katholische Kirche und Schule Gasanstalt), über den Elster-Saale-Kanal (schöner Ausblick nach der 4. Realschule und Philippuskirche), Kaiserstraße, Kanzlerstraße, Rudolf-Sack-Straße, Karl-Heine-Straße (Palmengarten), Pleißenflutbrücke, Bismarckstraße.

1,15 Uhr: Ankunft: Rennbahn.

1,15 bis 2,45 Uhr: Mittagessen im Restaurant Rennbahn. Preis des Gedeckes 1,75 Mark.

3 Uhr: Besichtigung der südvorstädtischen Schreberanlagen am Schleußiger Weg.

3,15 Uhr: Abfahrt, Kronprinzenstraße durch die Kaiser-Wilhelm-Straße und Windscheidstraße nach der neuen Bauanlage des Bauvereins für preiswerte Wohnungen, 10 Minuten Aufenthalt. Dann durch die Pegauer und Prinz-Eugen-Straße nach der Wohnungskolonie der Gemeinnützigen Baugesellschaft in Lößnig.

4,15 Uhr: Ankunft am Meerveldtplatz.

Besichtigung der Wohnungskolonie unter Führung der Herren Rektor Dr. Walter Schmidt und Buchhändler Alfred Voerster.

4,50 Uhr: Abfahrt Meerveldtplatz, Bornaische Straße (Schreberanlagen), Meusdorfer Straße (Vieh- und Schlachthof, Gasanstalt), über das Gleisdreieck zum Völkerschlacht-Denkmal.

6 bis 6,30 Uhr: Besichtigung des Völkerschlacht-Denkmals.

6,30 bis 7 Uhr: Besichtigung des Südfriedhofs und der Feuerbestattungsanlagen unter Führung.

7,10 Uhr: Rückfahrt nach der Stadt durch Reitzenhainer Straße, Windmühlenweg, Linnéstraße, Johannisallee (Johannistal), Hospitalstraße (Buchgewerbemuseum), Grimmaischer Steinweg.

7,45 Uhr: Ankunft Augustusplatz, Ende der Wagenfahrt.

8,45 Uhr: Zwanglose Zusammenkunft im Palmengarten (an der Frankfurter Straße) mit Konzert.

Ermäßigter Eintrittspreis gegen Vorzeigung der Kongreßkarte 30 Pfg. statt 1 Mark.

B. Besichtigungen der inneren Stadt

am 14. Juni, vormittags

für diejenigen Kongreßteilnehmer, die nicht die ganze Wagenfahrt mitmachen wollen. Anmeldungen hierzu auf dem Kongreßbureau.

10,15 Uhr: Besichtigung des neuen Rathauses unter Führung. Auffahrt auf den Turm (pro Person 25 Pfg.).

10,45 Uhr: Besichtigung des Reichsgerichtsgebäudes.

11,15 Uhr: Besichtigung des Städtischen Museums am Augustusplatz. Klingers Beethoven kann zu dem ermäßigten Preise von 50 Pfg. besichtigt werden. Herr Professor Vogel wird die Erläuterung übernehmen.

11,45 Uhr: Besichtigung des Buchgewerbehauses.

1,15 Uhr: Treffpunkt beim Mittagessen im Restaurant „Rennbahn". Soweit nicht anders bemerkt, sind alle Besichtigungen kostenlos.

C. Ausflug nach Dresden zur Internationalen Hygiene-Ausstellung und zur Gartenstadt Hellerau.

Donnerstag, den 15. Juni 1911.

Vormittags 8,20 Uhr: Versammlung in der Abfahrtshalle des Dresdener Bahnhofs; Abfahrt mittels Sonderzugs II. Klasse 8,36 Uhr. Ankunft in Dresden, Hauptbahnhof, etwa 10,20 Uhr. Zu Fuß zur Internationalen Hygiene-Ausstellung.

11 bis 1,30 Uhr: Kurzer erläuternder Vortrag und Besichtigung der Ausstellung unter Führung.

1,30 bis 3 Uhr: Mittagessen in der Ausstellung à la carte.

3 Uhr: Abfahrt von der Ausstellung mittels Sonderwagen der Trambahn nach Hellerau, Ankunft etwa 4 Uhr.

4 bis 7 Uhr: Kaffee in der Waldschänke in Hellerau und Besichtigung der ganzen Anlage.

Rückkehr in einzelnen Gruppen nach Belieben.

Preis der Teilnehmerkarte für die Fahrt II. Klasse und den Eintritt in die Hygiene-Ausstellung 4 Mk.; für dasselbe und die Trambahnfahrt nach Hellerau, sowie den Kaffee daselbst 5 Mk.

Diese Karten zu 4 und 5 Mark werden während der Kongreßtage an der Geschäftsstelle des Kongresses verkauft.

Bei Beginn des Kongresses wurde den Teilnehmern u. a. noch folgende Drucksache überreicht:

Geschäftliche Mitteilungen.

1. Innerhalb des Kongreßsaales werden Speisen und Getränke nicht serviert. Dagegen findet in den anschließenden Nebenräumen Büfett statt.

2. Die Kongreßteilnehmer werden herzlich gebeten, sich möglichst vollzählig an dem gemeinsamen Essen am Abend des 12. Juni zu beteiligen und die Karten dafür bis allerspätestens Montag, vormittags ½ 11 Uhr zu lösen, da um 11 Uhr der letzte Termin ist, an dem die genaue Zahl der Teilnehmer am Essen der Wirtschaftsleitung gemeldet werden muß. Das Essen kostet 3 Mark. Weinzwang findet nicht statt.

3. Am 12. und 13. Juni wird in der Mittagspause in den sogenannten Gesellschaftssälen des Zentraltheaters, in denen auch der Begrüßungsabend stattfindet, an kleinen Tischen ein Mittagessen zu 1,50 Mark serviert. Der Eingang zu diesen Sälen ist sowohl vom Thomasring 19 wie mittels innerer Verbindung vom Verhandlungssaal aus.

4. In den Nebenräumen des Verhandlungssaales ist ein Büchertisch eingerichtet, an dem Verkauf größerer und kleinerer, in die Wohnungsfrage einschlagender Literatur stattfindet. An diesem Tische kommen auch eine Anzahl Druckschriften, wie z. B. das Material des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, gratis zur Verteilung.

5. Auf die mit dem Kongresse verbundene kleine Ausstellung des Deutschen Geometervereins in den Gesellschaftssälen wird besonders aufmerksam gemacht, ebenso auf die im „Handelshof", Naschmarkt, befindliche Ausstellung der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft.

6. Die Auslieferung der Postsachen für die Kongreßteilnehmer findet in der Geschäftsstelle des Kongresses, Gottschedstraße 20, part., statt, ebenso sind dort Schreibgelegenheit, Markenverkauf und Fernsprecher.

7. Bei der öffentlichen Versammlung am Abend des 13. Juni sind für die Kongreßmitglieder eine größere Anzahl Plätze reserviert; es ist jedoch den Kongreßteilnehmern dringend zu empfehlen, möglichst zeitig zur Versammlung zu erscheinen, da die reservierten Plätze, soweit sie bis 8½ Uhr nicht von den Kongreßmitgliedern besetzt sind, für das übrige Publikum freigegeben werden müssen.

II. Teil.

Leitsätze der Herren Vortragenden.

Vorbemerkung: Gedruckte Vorberichte sind für den Leipziger Wohnungskongreß nicht erstattet worden, sondern es wurden nur die nachfolgenden Leitsätze vorgelegt.

A. Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage.

1. Leitsätze von Herrn Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim.

I. Die behördlichen Maßnahmen der öffentlichen Verbände in der der Bodenfrage müssen neben den Richtpunkten einer gesunden und zweckmäßigen Anlage neuer und Verbesserung alter Wohnquartiere vor allem Billigkeit des städtischen Ansiedelungsbodens zum Ziele haben.

II. Das allgemeine Mittel, dessen sich die Praxis zu diesem Zwecke zu bedienen hat, bildet die Vermehrung des Angebots von baureifem Gelände. Die Einzelmaßnahmen, die jetzt bereits zur Bewältigung dieser Aufgabe dienen, sind weiter zu entwickeln und zu fördern.

III. Es sind deshalb Eingemeindungen, die eine weiträumige Siedelung der Stadtbevölkerung ermöglichen und dadurch den neuen Bauboden der Großgemeinde auf seinem niederen Preisniveau tunlichst erhalten und das Anschwellen der Preise des Stadtinnern zu beschränken suchen, rechtzeitig zu vollziehen. Nur dort, wo eine Eingemeindung nicht durchführbar ist, sollen für eine notwendige oder wünschenswerte Dezentralisation der Stadtbevölkerung andere Formen des korporativen Zusammenschlusses zwischen der Stadt und den Gemeinden ihrer Umgebung gesucht werden. Zweckverbände sind zu diesem Behufe nur dann zu errichten, wenn durch ihre Verfassung und durch vorbeugende Maßregeln gegen eine mißbräuchliche Handhabung der Aufsichtsgewalt und der sonstigen Einwirkungsbefugnisse der Regierung der berechtigte Einfluß der Großstädte und ihre natürliche Entwickelung in den Zweckverbänden sichergestellt ist.

IV. Außer durch eine die Dezentralisation der Stadtbevölkerung ermöglichende Ausgestaltung der Verkehrsmittel ist die Verbilligung des

Baulandes durch Schaffung zahlreicher neuer Ortsstraßen zu erstreben. Diese Aufgabe wäre den Gemeinden dadurch zu erleichtern, daß die veraltete Gesetzesbestimmung, wonach die Straßen- und Kanalbaubeiträge der Angrenzer erst mit der Überbauung der anstoßenden Grundstücke fällig werden, durch eine Vorschrift ersetzt wird, die die Fälligkeit dieser Beiträge auf den Zeitpunkt der Straßenherstellung verlegt. Zur Vermeidung von Härten wären Kreditinstitute zu schaffen, die für kapitalschwache Grundeigentümer die vorschüßliche Bezahlung dieser Beiträge gegen die Verpflichtung zur Rückerstattung des Vorschusses in Jahresrenten übernehmen würden.

V. Das Institut der Umlegung, das auch gegen den Willen einzelner Eigentümer aus den wegen ihrer Lage, Form oder Flächengehalt für die Bebauung ungeeigneten Grundstücken durch eine Neueinteilung derselben zweckmäßige Bauplätze schafft, ist behufs Vermehrung baureifer Grundstücke und zur Verhinderung ungesunder und häßlicher Bauten in die Gesetzgebung der Einzelstaaten oder des Reiches allgemein aufzunehmen.

VI. Das Gleiche gilt von der Zonenenteignung, welche die Enteignung der an eine Straße anstoßenden Grundstücke ermöglichen soll. Sie ist sowohl für die Enteignung bebauten Geländes, insbesondere zur Beseitigung oder Änderung älterer Stadtquartiere im Interesse des Verkehrs oder der Gesundheit, wie als Enteignung unbebauten Geländes, insbesondere zu Zwecken der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge durch die Verwaltungspraxis oder die Gesetzgebung näher auszugestalten. Die Regelung der Vorbeugungsmaßregeln gegen eine mißbräuchliche Verwendung der Zonenenteignung erfordert bei der Zonenenteignung zum Zwecke der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge eine Änderung derjenigen Bestimmungen unseres Privatrechts, die bei der Vergebung von Gelände zu Zwecken der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge zur Anwendung gelangen. Diese Aenderungen sind notwendig, damit die dauernde Verwendung des durch Zonenenteignung erworbenen unbebauten Geländes für Zwecke der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge, unbeschadet der Beleihungsfähigkeit der Grundstücke, sichergestellt werden kann.

VII. Notwendig ist daneben der Erlaß eines Reichsenteignungsgesetzes, das, auf modernen Verfassungsgrundsätzen aufgebaut, die Feststellung der Entschädigung in sozialem Geiste regeln und die Gesamtheit der Enteignungsfälle des Grundeigentums, einschließlich seiner neuartigen Erscheinungen, wie z. B. der Eineignungen, zusammenfassend ordnen würde.

VIII. Eine gesetzliche Regelung des Taxwesens der Grundstücke sowohl hinsichtlich der Behörden wie der Grundsätze für die Wertfeststellung ist im Interesse einer normalen Preisbildung der Grundstücke und zur Erleichterung des Realkredits zu erstreben. Den aus einer bureaukratischen oder schablonenhaften Handhabung des amtlichen Taxwesens erwachsenden Gefahren wäre durch eine entsprechende Organisation dieser Ämter und durch einen die Berücksichtigung des Einzelfalles voranstellenden Aufbau der Schätzungsvorschriften vorzubeugen.

IX. Das Reich hat durch Erhebungen seiner Behörden oder besonderer Kommissionen die rechtlichen und wirtschaftlichen Mängel, welche die Ursachen unserer unbefriedigenden Bodenverhältnisse bilden, feststellen zu lassen, um einwandfreie Unterlagen für ein Programm großzügiger Boden- und Wohnungsreformen durch Gesetzgebung und Verwaltung zu schaffen.

---

2. Leitsätze von Herrn Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt a. M.

Was können die Behörden durch Bebauungspläne und Bauordnungen zur Schaffung gesunder und billiger Wohnungen beitragen?

Das Ziel unserer Bebauungspolitik muß die Schaffung einer weiträumigen, hygienisch, technisch und architektonisch einwandfreien Bebauung sein. Die Durchführung fast aller nach dieser Richtung zu stellenden Forderungen bringt aber eine Beanspruchung größerer Bodenflächen und eine Erhöhung der Baukosten und damit eine Verteuerung der Wohnungen mit sich. Deshalb ist bei Erlaß von baupolizeilichen Bestimmungen wie bei Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen:

1. welche Forderungen unter Berücksichtigung des Bodenpreises und der gesamten Baukosten gestellt werden können, ohne daß Mietpreise entstehen, welche die in Betracht kommenden Mieterkreise bei ordnungsmäßiger Benutzung der Wohnungen nicht zahlen können;
2. auf welche Weise günstig zugeschnittene Baustellen geschaffen und welche bauliche Erleichterungen zwecks Verminderung der Baukosten bei weiträumiger Bebauung gewährt werden können;
3. inwieweit Beschränkungen der baulichen Ausnutzung des Grund und Bodens geeignet erscheinen, eine Steigerung seines Preises hintanzuhalten.

Bei dieser Prüfung ergeben sich im einzelnen folgende Gesichtspunkte:

I. Bebauungspläne.

Bebauungspläne bilden die erste Voraussetzung für Aufschließung des Geländes. Da die Schaffung möglichst viel baureifen Geländes in den Außenbezirken die Preissteigerung des Bodens hintanzuhalten geeignet ist, sind Bebauungspläne möglichst für das ganze Stadtgebiet zu schaffen. Bei ihrer Aufstellung ist nicht nur auf die Verkehrsinteressen, sondern auch auf die künftige Bebauung Rücksicht zu nehmen, und zwar sind Quartiere für alle Bevölkerungsschichten nach ihrer Stärke vorzusehen und die Baublöcke und die Baufluchtlinien so zu gestalten, daß sie leicht und gut bebaubare Baustellen mit normaler Bautiefe ergeben.

Die Straßenbreiten können bei weiträumiger Bebauung eingeschränkt werden.

II. Bauordnung.

1. Bauordnung und Bodenpreis.

Stärkere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes bringt regelmäßig eine Wertsteigerung mit sich. Einschränkung der Ausnutzbarkeit bringt zwar kein Sinken des Wertes mit sich, kann aber weitere, insbesondere schnelle Wertsteigerungen verzögern oder hintanhalten; Einschränkungen, welche der Schaffung von Wohnquartieren für die besser gestellte Bevölkerung dienen sollen, bedingen regelmäßig eine Wertsteigerung.

Auszugehen ist deshalb von einer baulichen Ausnutzung des Bodens, welche für das billigste baureife Gelände in den Außenbezirken die Schaffung preiswerter Wohnungen ermöglicht. Von diesen Außenbezirken ist nach der Innenstdt zua steigend eine stärkere Ausnutzung zu gestatten entsprechend dem höheren Bodenpreise. Daraus ergibt sich eine abgestufte Bauordnung, die außerdem durch Schaffung von Villenvierteln, Wohnvierteln, gemischten Vierteln und Fabrikvierteln den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung zu tragen hat.

Für die Wohnviertel der Außenbezirke größerer Städte wird als Grundtypus Zulassung 1 Obergeschosses, Freilassung von fünf Zehntel der Grundfläche (oder zwei Drittel bei Einrechnung des Vorgartens), unter Ausschluß von Hintergebäuden und tiefen Flügelbauten in Betracht kommen. Größere Gärten sind nur in Gartenstädten mit ganz billigem Gelände möglich, in größeren Städten könnte ein Teil der Freiflächen als Schrebergärten ausgestaltet werden.

2. Bauordnung und Baukosten.

Wohn- und Schlafräume im Kellergeschoß sind unbedingt zu verbieten, Küchen, Werkstätten und Bureaus nur unter bestimmten Bedingungen zuzulassen. Dagegen ist volle Ausnutzung des Dachgeschosses zu gestatten, wenn die Räume hygienisch einwandfrei hergestellt sind.

Der Bauwich gibt vielfach weder hygienisch noch ästhetisch günstige Verhältnisse. Für weiträumige Bebauung hat der Reihenhausbau (Gruppenbau) manche Vorzüge, wenn genügende Durchlüftung des ganzen Blockes gesichert ist; durch Fortfall der Flügelbauten können die Grundrisse besser gestaltet, manche Räume besser belichtet und gelüftet, die geschlossene Freifläche im Inneren des Baublocks vergrößert werden, Staub und Lärm wird für die hinteren Räume in Verkehrsstraßen vermindert und die Baukosten sind geringer.

Bei weiträumiger Bebauung können erhebliche bauliche Erleichterungen gewährt werden, welche die Baukosten verringern. In Frage kommen geringere Geschoßhöhen, geringere Mauerstärken, Verwendung von Fachwerk, Verzicht auf massive Decken, geringere Treppen- und Flurbreiten, Zulassung unverputzter Weichholztreppen, Verzicht auf Aufhorstung der Brandmauern, auf massive Sockel für die Einfriedigungen, kürzere Fristen für Ingebrauchnahme der Bauten, evtl. einfache Beseitigung der Abwässer und Fäkalien; ferner erleichterte Zulassung von Dachaufbauten, Vorbauten in Vorgärten, Zurücktreten hinter die Bau-

linie, unentgeltliche Bauberatung, sowie niedrige Baupolizeigebühren mit Beschleunigung und Vereinfachung der Prüfung.

Auch die baulichen Erleichterungen kommen vielfach nicht in einer Verminderung der Wohnungspreise, sondern in einem Steigen der Bodenpreise zum Ausdruck. Und wenn sie deshalb auch nicht auf die gemeinnützige Bautätigkeit zu beschränken sind, so läßt sich doch nur bei letzterer Sicherheit dafür schaffen, daß die behördlichen Maßnahmen auch wirklich die Schaffung gesunder und billiger Wohnungen bewirken.

---

3. Leitsätze von Herrn Rechtsanwalt und Stadtverordneten Dr. Heilbrunn-Frankfurt a. M.

Öffentlich-rechtliche Regelung der Aufschließung von Baugelände nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

I. Die Entwickelung von Privatrecht und Volkswirtschaft bei uns hat den städtischen Siedlungsboden zu einer negotiablen Ware gemacht.

II. Diese Entwickelung brauchte für die Wohnungsfrage an sich nicht so schädlich zu sein, wenn die Voraussetzungen für billige Preisstellung gesichert wären, nämlich
   a) freie Konkurrenz,
   b) billige Produktionskosten.

III. Die tatsächliche Schaffung dieser Voraussetzungen wird bei uns vielfach durch das öffentliche Recht durchkreuzt, indem dieses die Konkurrenz hemmt und den Boden direkt und indirekt mit hohen Produktionskosten belastet. (Z. B. preußisches Fluchtliniengesetz, Ansiedlungsgesetz, kommunales Bauverbot usw.)

IV. Reformvorschläge:
   a) Zurückweisung einer Übertragung der Kompetenzen der Selbstverwaltungskörperschaften auf den Staat.
   b) Einführung eines Rechtes auf Fluchtlinienfestsetzung und Straßenbau.
   c) Gesetzliche Umgrenzung der über die baulichen Anforderungen hinausgehenden Ansprüche der Gemeinden bei Neuansiedlung und Bauerlaubnis.
   d) Differenzierung der Anforderungen an den Straßenbau. (Kleinwohnungsviertel.)
   e) Prozentuale Beitragsleistungen für Straßenbau unter Entlastung der Kleinwohnungen.
   f) Schaffung eines billigen und praktischen Rechtsweges bei Streitfällen mit den Gemeinden aus obigen Gesichtspunkten. (Bauschöffenämter.)

V. Grundsätzlich ist zu erwägen, ob bei uns nicht mehr als bisher dem Warencharakter des städtischen Ansiedlungsbodens auf privatrechtlichem Wege entgegenzuarbeiten ist. (Erbbaurecht usw.)

B. Die Finanzierung unserer Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform.

1. Leitsätze von Herrn Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke-Dresden.

1. Beim Bau eines Hauses durch einen Bauunternehmer und bei dem Verkaufe des Hauses an einen das Vermietungsgewerbe ausübenden Käufer finden zwei wirtschaftlich zu trennende Kreditvorgänge statt.

2. Der Bauunternehmer erhält zumeist von Dritten gegen Sicherstellung das Baugeld, dies pflegt die Grunderwerbs- und Baukosten ohne Unternehmergewinn zu umfassen. Die dabei aufgenommenen Hypotheken sollen nur auf die Zeitdauer des Bauens stehen bleiben. Angenommen wird, daß nach Abschluß des Baues sich ein Käufer findet.

3. Bei dem Hausverkaufe werden die Hypotheken erneut geregelt, mit der zweiten Hypothek pflegen die Forderungen der Handwerker beglichen zu werden.

4. Eine umfassende Kreditorganisation hat sich allmählich für die Beschaffung von ersten Hypotheken entwickelt, für die Beschaffung von zweiten Hypotheken fehlt sie zurzeit. Nach dieser Seite muß der Geldmarkt weiter ausgebaut werden.

5. Die jetzt meist auf privatem Wege erhaltene zweite Hypothek verteuert erheblich die Baukosten, und bewirkt in steigendem Maße, daß in den Großstädten der solide Bauunternehmer durch den unsoliden verdrängt wird.

6. Für eine Organisation des Geldmarkts bei der Beschaffung zweiter Hypotheken kommen Geldinstitute, Banken usw., die mündelsichere Papiere ausgeben, nicht in Betracht.

7. Neben den Geldinstituten, die in gemeinnütziger Weise Baugenossenschaften usw. unterstützen, kommen für die Geldbeschaffung von zweiten Hypotheken die Städte und ländlichen Kommunen vornehmlich in Betracht.

8. Zu den zahlreichen und umfangreichen sozialen Aufgaben, die das letzte Menschenalter an die Tätigkeit der Stadt- und Kommunalverwaltungen gestellt hat, tritt eine neue hinzu: die Beschaffung von zweiten Hypotheken durch unmittelbare Gelddarlehne oder mittelbar durch Übernahme von Garantien bei Geldinstituten.

9. Städte und Kommunen sollen sich aber auf die bloße Beschaffung von zweiten Hypotheken nicht beschränken, ihre Aufgabe wird vielmehr die sein, auf diesem Wege Einfluß auf den Ausbau des Geländes, auf den Bau von Häusern (Mietkaserne oder Einzelwohnhaus), auf die Bedarfsgestaltung (große, mittlere, kleinere Wohnungen) und auf die Stärkung eines soliden Bauunternehmerstandes wie der wirtschaftlichen Sicherheit des Handwerkerstandes zu gewinnen.

2. Leitsätze von Herrn Landesbankrat H. Reusch-Wiesbaden.

(Mitglied der Direktion der Nassauischen Landesbank.)

I. Die Finanzierung des Wohnungsbaues beansprucht alljährlich so große fremde Geldmittel (1500 bis 2000 Millionen im Jahre), daß deren Beschaffung nur bei Gewährung einer dem jeweiligen Kapitalmarkt entsprechenden Verzinsung möglich ist. Quellen besonders billiger Kapitalien, wie sie der „gemeinnützige Wohnungsbau" in besonderem Maße benötigt, werden stets nur in beschränktem Maße zur Verfügung stehen und kommen für den allgemeinen Wohnungsbau nur nebenbei in Betracht.

II. Innerhalb des Gebietes der ersten Hypothek (bis 60 Proz. des Wertes) bereitet zurzeit die Finanzierung des Wohnungsbaues keine Schwierigkeiten. Die jetzige Organisation der Kreditgewährung auf erste Hypotheken (Sparkassen, Landeskreditanstalten, Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften usw. und Privatkapitalisten) stellt in großen und kleinen Orten ausreichende Mittel hierfür zur Verfügung, und zwar im allgemeinen zu angemessenen Preisen.

III. Schwere Störungen sind jedoch zu befürchten durch die Bestrebungen, welche zum Zwecke der Hebung der Kurse der Staatspapiere die Sparkassen zu einer Steigerung ihrer Kapitalanlagen in Effekten zwingen wollen. Für Preußen kann man für den Fall des Erlasses des in Aussicht gestellten Gesetzes mit einem Ausfalle von jährlich 100 Millionen Mark für den Wohnungsbau rechnen.

Eine weitere Störung ist zu erwarten, wenn, wie dies in Preußen beabsichtigt ist, den Sparkassen die Hypothekengewährung außerhalb ihres Bezirks untersagt wird. Dadurch würde der notwendige Kapitalausgleich zwischen kapitalbedürftigen und kapitalreichen Gegenden verhindert.

IV. Endlich läßt das Vordringen der Depositenbanken befürchten, daß sich das Kapitalistenpublikum immer mehr von der Kapitalanlage in Hypotheken abwendet, da ihm der Erwerb und die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren so bequem gemacht wird. Dem kann nur entgegengetreten werden, indem öffentliche Einrichtungen geschaffen werden, die den Erwerb und die Verwaltung von Hypotheken (Hypothekenvermittelung, Urkundenprüfung, Zinseninkasso usw.) mit gleichen Bequemlichkeiten ausstatten, wie sie bei Wertpapieren vorliegen. In erster Linie kommen hierfür die Sparkassen und Landeskreditinstitute in Betracht.

V. Innerhalb des Gebietes der zweiten Hypothek — zwischen 60 Proz. und 75 Proz. bezw. 80 Proz. — erfolgt die Finanzierung vielfach in unzureichender Weise.

Hierfür kommt fast ausschließlich das Privatkapital in Betracht. Dasselbe fehlt besonders häufig in kleinen Orten und auf dem Lande. Bei herrschender Geldknappheit, wie in den letzten Jahren,

sind die Zins- und Provisionssätze vielfach zu hoch. Die Hausbesitzer werden oft das Opfer von Ausbeutungen.

VI. Anzustreben ist, daß den mit öffentlicher Garantie ausgestatteten Geldinstituten (Sparkassen, Landeskreditanstalten usw.), ähnlich wie den Landesversicherungsanstalten, das Recht gegeben wird, einen gewissen, wenn auch eng begrenzten Bruchteil ihrer Kapitalien in Hypotheken über die statutenmäßige (mündelsichere) Grenze hinaus anzulegen.

Diese Befugnis könnte an folgende Einschränkungen geknüpft sein:

1. daß nur 5 Prozent der Kapitalien in solchen Hypotheken angelegt werden dürfen,
2. daß hierfür nur Gebäude mit Kleinwohnungen in Frage kommen,
3. daß diese Gebäude neu und gewissen Anforderungen entsprechend gebaut sein müssen,
4. daß der die statutenmäßige Höhe (Mündelsicherheit) übersteigende Betrag mit mindestens 2½ Prozent jährlich zu amortisieren ist,
5. daß ein Spezialreservefonds gebildet wird, dem jährlich ein halbes Prozent des in solchen Hypotheken angelegten Kapitals zugeführt wird, bis eine Höhe von 25 Prozent erreicht ist.

Eine solche Maßnahme würde die Anlage von fast einer Milliarde Mark in solchen Hypotheken gestatten.

C. Die Beleihung des Erbbaurechts und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes.

Leitsätze von Herrn Geh. Justizrat Professor Dr. Erman-Münster.

1. Gebundenen Bauboden gibt es hauptsächlich beim Erbbaurecht, beim (Ulmer) Wiederkauf und bei dem (preußischen) Arbeiterrentengut. Dieses ist ein Sonderfall des Wiederkaufsgrundstückes, es kommt aber schon durch sein Mindestmaß von 12½ Ar bei nur 10prozentiger Bebauung für unsere städtische Wohnfrage kaum in Betracht.

2. Gebunden bedeutet hier juristisch gebunden, denn nur juristisch ist der gewöhnliche, deutsche Bauboden „frei", praktisch ist auch er gebunden durch die Kaufpreishypotheken. Die normalen Mietkasernen-„Eigentümer" sind nicht frei, sondern die Hörigen ihrer Bodenherren. Von der Bodenpreishypothek erdrückt, können sie an Amortisation ihrer Baukostenhypotheken nicht denken, obwohl das Haus veraltet und abbruchswürdig wird. „Der Boden soll das Haus amortisieren!" So hängt ihre

Existenz davon ab, daß durch immer neue Erwerbskreditzuführung die Bodenpreise ständig und ungesund steigen.

3. Daher der Haß, mit dem sie und alles, was sonst an dem Mietkasernen- und Hypotheken-Unwesen leidend oder vorteilziehend beteiligt ist, die „gebundenen" Bauformen verfolgen, und besonders das Erbbaurecht. Denn dieses wirkt preisdrückend und hypothekensparend, da der Bauende den Boden nicht (auf Kredit) kauft, sondern ihn nur (erb-)pachtet — also keine Kaufpreishypothek! — und da die Baugeldhypothek hier notwendig Amortisationshypothek ist. Sodann widerstrebt das Erbbaurecht der Mietkaserne durch seine Förderung des Kleinhauses und einer ihm günstigen Gemeindebodenpolitik.

4. Während das Erbbaurecht ein (grundbuchmäßig-dingliches) Recht zum Bauen auf fremdem Boden ist, wird beim Wiederkaufsrecht das Grundstück zu Eigentum übertragen, aber mit der (durch Vormerkung verdinglichten) Verpflichtung zur Rückgewährung der Baustelle gegen den einstigen Kaufpreis, also mit ihrem etwaigen Wertzuwachs. Nach dem vorbildlichen Ulmer Vertrag entsteht dieser Wiederkaufsanspruch schon, falls binnen 100 Jahren eine Veräußerung oder Erbteilung für das Grundstück erfolgt, das heißt mit absoluter Sicherheit. Also Rückgabepflicht wie beim Erbbaurecht, aber nicht wie hier zu genau bestimmter Zeit, sondern zu ganz unberechenbarer.

5. Dieser Unterschied ist von Bedeutung für die Beleihungsfrage, da die Wiederkaufsvormerkung mit dem Eigentum am Grundstück auch die von ihm abgeleiteten Hypotheken zu Falle bringt. Auch diese sind daher völlig unberechenbar und werden praktisch vollwertig, nur wenn der Wiederkaufsberechtigte ihnen seiner Vormerkung gegenüber den Vorrang einräumt. Der Eigentümer von Wiederkaufsboden kann also vollwertige Hypotheken nur mit Zustimmung des Ausgebers gewähren, der Erbbaunehmer dagegen kann es auch für sich allein.

6. Das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht kann mit Hypotheken belastet werden, die juristisch vollwertig sind; aber auch wirtschaftlich, wenn und soweit das Erbbaurecht bei seiner Bestellung als „zeitliches Eigentum" aufgefaßt und geregelt worden ist, d. h. unter möglichstem Verzicht auf soziale und sonstige Sonderverpflichtungen. Diese mögen durch öffentlich-rechtliche Normen allen Grundstücken gleichmäßig auferlegt werden, aber nicht dem ohnehin noch unbeliebten, weil ungewohnten Erbbaurecht allein durch Privatverträge.

7. Die auf 80 oder 90 Jahre ohne besondere Belastungen oder Verfallsklauseln eingeräumte Erbbaunutzung eines Grundstücks ist ein zeitliches Eigentum, das von dem ewigen zwar in der Dauer, aber nicht im Wesen sich unterscheidet und daher einer verständig bemessenen Amortisationshypothek volle Sicherheit bietet. Bei 4 Prozent Zinsen und ½ Prozent Amortisation ist sie in 56 Jahren getilgt, so daß für Zahlungsstockungen und ähnliches reichlicher Spielraum bleibt. Der Wert der Amortisationshypothek steigt auch hier mit der fortschreitenden Tilgung. Und soweit bei Grundstücken ein Wertzuwachs eintreten würde, hat auch das Erbbaurecht zum Vorteil seiner Hypothekare einen steigenden Ertrag an Mieten usw.

8. Auf soliden Bau mag der Hypothekar achten, genau wie er das bei dem vielfach schwindelhaften „Eigenbau" von Mietkasernen ja auch tun muß oder müßte, desgleichen auf die Hauserhaltung. Da die Erbbauhäuser meist in Kolonien zusammen liegen, ist eine solche Kontrolle unschwer möglich. Der englischen Hausverwüstung zu Ende der Erbbauzeit endlich, als der Folge des schroffen, entschädigungslosen Hausanfalls, wirkt unser billigerer § 95 B. G.-B. entgegen, der das Haus dem Erbbauer zuspricht und damit die Grundlage für Hausabfindungsverträge bietet. Wird einem Hypothekar zur weiteren Sicherung auch dieser Anspruch auf Abfindung noch verpfändet, so ist er jeder denkbaren Gefahr enthoben.

9. Eine derart „sichere" Hypothek auf Erbbaurecht ist nun nach B. G.-B. §§ 1807, 1017 reichsrechtlich mündelsicher, und daran kann auch durch Landesgesetze nichts geändert werden, wenn sie auch nach § 1807 Abs. II die Grundsätze über die praktische Feststellung dieser Mündelsicherheit bestimmen können und sollen!

10. So können auch die mehr oder weniger an Mündelsicherheit gebundenen Anstalten: Landesversicherungsanstalten, Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und vor allem Hypothekenbanken Erbbaurechte beleihen. Daß die Voraussetzungen des § 12 Hyp.-B.-G.: „dauernde Eigenschaften . . . nachhaltiger Ertrag" bei Erbbaurechten in der Regel erfüllt sind, wird schon in der Begründung des Gesetzes ausgesprochen, und auch der „Verkaufswert" ist trotz Fehlens eines „Erbbaumarktes" genau so gut vorhanden, wie er für andere nichtmarktgängige Grundstücke (große Hotels, Warenhäuser u. ä.) angenommen wird, die unbeanstandet als Pfandbriefdeckung passieren. Und doch ist ihre Beleihung, und nicht minder die vieler Mietkasernen-Phantasiewerte, weitaus unsicherer und daher für die Pfandbriefe gefährlicher, als die Beleihung einer Kolonie von soliden Erbbaukleinhäusern. Die bisherigen deutschen Erbbaurechtserfahrungen (Reichsamt des Innern, Frankfurt a. M., Essen u. a.) sind ja auch durchaus gut.

11. Die Erbbaurechtsbeleihung durch die Hypothekenbanken ist denn auch von maßgebenden Fachmännern, dem verewigten Felix Hecht, den Direktoren Dr. Stübben-Posen, von Pechmann-München u. a. als möglich und nützlich warm empfohlen worden, während die Gegner zwar die „theoretische" Möglichkeit voll zugeben, zur praktischen Durchführung aber die Rechtszweifel durch Gesetz beseitigt wissen möchten. Einem solchen Gesetz will auch eine Rundfrage des Deutschen Juristentages vorarbeiten.

12. Als Rechtsklarstellungen, die für die Erbbaubeleihung zwar nicht unentbehrlich, aber nützlich wären, seien folgende genannt: der Erbbauzins wäre zum „Inhalte" des Erbbaurechts zu erklären und, gerade wie öffentliche oder Rentengutsrenten, bei der Zwangsversteigerung nicht zu kapitalisieren; das Erbbauhaus wäre als Bestandteil des Erbbaurechts zu bezeichnen und so den Hypothekaren auch nach Erlöschen des Rechtes haftbar zu machen; den Bestellungsabreden über Hausübertra-

gung, Hausabfindung usw. wäre bei Eintragung dingliche Kraft für und gegen Dritte zu verleihen. Endlich wäre die Mündelsicherheit nach Voraussetzungen und Umfang klarzustellen.

13. Der Ruf nach dem Erbbaugesetz ist vielfach nur ein Vorwand, denn bei ehrlichem und energischem Erbbauwillen kann auch mit dem vorhandenen lückenhaften Rechte dem Erbbaurecht der nötige Kredit und damit Leben und Entwickelung zugeführt werden. Aber schon um diesen Vorwand zu beseitigen, sollten die Reichsbehörden, die wieder und wieder, bis in die neueste Zeit, das Erbbaurecht als wertvoll und nützlich bezeichnet haben, dieses Gesetz in Angriff nehmen. Auch eine Hypothekenbank für Erbbau- oder allgemeinen Kleinhauskredit wäre als Gegengewicht gegen die mietkasernenfördernde, verhängnisvolle Wirkung der bestehenden Hypothekenbanken wohlwollendster Erwägung wert.

14. Vorderhand aber mögen, wie bisher, die Gemeinden das Erbbaurecht als das unentbehrliche Werkzeug einer die Zukunftsentwickelung unseres Volkes gewährleistenden Gemeindebodenpolitik fördern und einbürgern, indem sie ihm den unentbehrlichen Kredit, den der Geldmarkt dem ungewohnten oder unerwünschten Institut einstweilen noch verweigert, von sich aus verschaffen, sei es durch Verpfändung des Grundstücks, wie bei dem Leipziger Erbbau, sei es durch Übernahme von Ausbietungsgarantie oder Bürgschaft, denn daß für den Kredit, den ein Grundeigentümer seinem Erbbaupächter gewährt, die bestehenden Rechtsschwierigkeiten nicht in Frage kommen, ist klar und von niemand bezweifelt. Die Proteste der an der Erhaltung unserer Wohnungs-, Boden- und Hypothekenmißstände Interessierten aber dürfen gegenüber dieser pflichtmäßigen Anbahnung einer besseren Volkszukunft nicht mehr berücksichtigt werden, als die Proteste der Wein-, Bier- und Schnapsinteressenten gegenüber der langsamen, aber entschlossenen Bewegung, mit der das deutsche Volk sein Erblaster abzuschütteln beginnt.

III. Teil.

Die Verhandlungen.

Begrüßungsabend.

Sonntag, den 11. Juni 1911.

Der Zweite Deutsche Wohnungskongreß begann Sonntag, den 11. Juni 1911, abends 8 Uhr, mit einem Begrüßungsabend in den sogenannten kleinen Sälen des „Centraltheaters", Leipzig, Thomasring.

Es wurden die nachfolgenden

Ansprachen

gehalten:

Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover, Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Hannover, Geschäftsführender Vorsitzender des Organisationsausschusses des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses: Meine hochverehrten Damen und Herren! Als Vorsitzender des Organisationsausschusses für den Zweiten Deutschen Wohnungskongreß habe ich die Ehre und die Freude, Sie hier willkommen zu heißen zu gemeinsamer Arbeit. In dieser Zeit ist über das Königreich Sachsen und insbesondere über seine schöne Hauptstadt eine wahre Flut von Kongressen niedergegangen. Aber, meine Herren, ich glaube, man kann diese Kongresse in zwei Sorten scheiden, in Luxuskongresse und in Arbeitskongresse, und ich möchte glauben, wir haben alle das Bestreben, unseren Kongreß zu einem Arbeitskongreß zu machen. Wir wollen uns nicht einmal den Luxus leisten, uns in theoretischen Erörterungen zu verlieren, sondern aus der Praxis und für die Praxis zu lernen suchen, und wenn ich nun in diesem Kreise umher blicke und sehe die hohen Staatsbeamten, die Vertreter aller derjenigen Gesellschaften, die sich mit der Förderung des Wohnungswesens befassen, wenn ich sehe die Koryphäen der Wissenschaft und den Mann des praktischen Lebens und nicht zuletzt auch die Vertreterinnen der deutschen Frauen, der Hüterinnen des deutschen Herdes, da müßte es doch sonderbar zugehen, wenn unser Kongreß nicht irgendeinen Erfolg auf dem Gebiete des Wohnungswesens zeitigen sollte. Das wünsche ich, das glaube ich, das hoffe ich und mit diesem Wunsche eröffne ich den Zweiten Deutschen Wohnungskongreß. (Beifall.)

Ministerialdirektor Geh. Rat Dr. Rumpelt-Dresden: Meine Damen und Herren! Ich habe die Ehre, Sie im Namen Sr. Exzellenz des Herrn Staatsministers Grafen Vitztum herzlichst zu begrüßen. Er selbst ist zu seinem großen Bedauern verhindert, zu Ihren Verhandlungen zu erscheinen. Er hat mich aber beauftragt, Ihnen sein lebhaftes Interesse kund zu tun, und Ihnen den besten Erfolg für Ihre Verhandlungen zu wünschen.

Die sächsische Regierung teilt die Auffassung, die wohl in diesem Kreise allseitig besteht, daß die Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Klassen eine der wichtigsten, vielleicht die wichtigste sozialpolitische Aufgabe der Gegenwart ist. Die sächsische Regierung hat sich auch bereits seit vielen Jahren mit der Wohnungsfrage eingehend beschäftigt, allerdings zunächst mehr vom Standpunkt der Bauordnung aus, aber sie hat auch die Frage der Beschaffung von Wohnungen in den Kreis ihrer Erörterungen gezogen, und es ist tatsächlich in Sachsen auch auf diesem Gebiete manches geschehen. Die Herren und Damen, die Gelegenheit haben werden, in den nächsten Tagen in der Hygieneausstellung in Dresden das Gebiet von Wohnung und Ansiedelung zu besuchen, werden sich überzeugen können, daß auch wir auf diesem Gebiete nicht gerastet haben. Im Verhältnis zu dem großen Bedürfnis allerdings, welches gerade hier in Sachsen im Bezug auf die Wohnungen für minderbemittelte Klassen besteht, ist freilich noch sehr viel zu tun übrig geblieben, und wir hoffen, daß Ihr Kongreß wesentlich dazu beitragen wird, die Gewissen zu schärfen und diejenigen Faktoren, die ja bestimmt sein sollen, auf diesem Gebiete reformierend und schaffend vorzugehen, hierzu anzutreiben. Wir hoffen dies um so mehr, als dieser Wohnungskongreß schon seinerzeit in Frankfurt in der energischsten und erfolgreichsten Weise das Panier der Wohnungsfürsorge ergriffen hat. Wir werden glücklich und dankbar sein, wenn wir aus Ihren Verhandlungen etwas lernen können für die immerhin sehr schwierige Arbeit, derartige Gedanken in die Wirklichkeit umzusetzen. Wir hoffen bestimmt, daß es uns vergönnt sein wird, aus diesen Verhandlungen eine reiche Anregung für unsere Tätigkeit in Staat und Gemeinde mit fortnehmen zu können, und in diesem Sinne heiße ich Sie im Namen der königlich sächsischen Staatsregierung nochmals herzlich willkommen! (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Hochgeehrter Herr Geheimer Rat! Wir sind Seiner Exzellenz dem Herrn Staatsminister und Ihnen insbesondere von Herzen dankbar, daß Sie uns die Ehre erzeigen, an unserem Kongresse teilzunehmen. Es ist noch gar nicht so lange her, daß die Wohnungsfrage eine öffentliche Frage ist, auf die die Staatsregierung auch eine Antwort zu suchen hat. Wenn die Menschen im Staate miteinander leben sollen, so gebührt dem Staate die Aufgabe, diese Lebensgemeinschaft, das Zusammenleben der Menschen, zu regeln, aber so leicht die Gedanken beieinander wohnen, so eng wohnen im Raume häufig die Menschen zusammen und je enger sie wohnen, je mehr stoßen sie sich wie die Sachen im Raume, und es entsteht die Wohnungsnot, die allmählich überall im deutschen Vaterland erkannt

wird; sie ist der Punkt, auf den allerdings meines Erachtens die Staatsregierung ein besonderes Augenmerk haben muß. Es wird weder der Staatsregierung allein möglich sein, die Wohnungsfrage zu beantworten, noch wird es gar möglich sein, daß der Einzelne von der Wohnungsnot Betroffene sich dieser Wohnungsnot entledigt, noch werden Wohlfahrtsvereine oder andere Veranstaltungen das allein zu Wege bringen, sondern es ist meines Erachtens notwendig, daß alle Faktoren, die auf diesem Gebiete berufen sind zu arbeiten, miteinander arbeiten, daß aber die Staatsregierungen die Leitung in die Hand nehmen und namentlich die Hindernisse aus dem Wege räumen, die einer gesunden Entwickelung des Wohnungswesens noch im Wege stehen, und daß das geschehen wird, dafür sehe ich ein gutes Zeichen darin, daß die kgl. sächs. Regierung uns die Ehre erzeigt, uns heute in dieser freundlichen Weise durch den Herrn Geheimen Rat zu begrüßen. Herzlichen Dank!

Ministerialdirektor Dr. Lewald-Berlin vom Reichsamt des Inneren: Meine geehrten Damen und Herren! Der Herr Reichskanzler und der Herr Staatssekretär des Inneren haben mich beauftragt, Ihnen bei der Eröffnung des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses die warme Teilnahme und das lebhafte Interesse zum Ausdruck zu bringen, das sie an Ihren Verhandlungen nehmen.

Meine Herren! Die Reichsverwaltung, die vor einer Reihe von Jahren unter der Führung des Mannes, der heute Ihr Präsident ist, auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Bediensteten und Beamten des Reichs voran gegangen ist, ist entschlossen, die Wege, die Herr Graf Posadowsky seinerzeit als Staatssekretär des Innern gewiesen hat, auch weiter zu schreiten; sie erkennt in der Wohnungsfrage eines der größten sozialen Probleme, vor das das deutsche Volk gestellt ist, und an dessen Lösung mitzuarbeiten uns allen bitter nottut.

Die Reichsverwaltung hat auf verschiedenen Wegen versucht, der Wohnungsfrage näher zu kommen. Sie kann nach den Bestimmungen der Reichsverfassung es vielleicht noch nicht als ihre Aufgabe betrachten, gesetzgeberisch vorzugehen, sie hat aber die Verpflichtung in sich gefühlt, zunächst Fürsorge zu treffen für das Wohnungsbedürfnis der großen Zahl ihrer gering besoldeten Bediensteten und Beamten. Auf diesem Wege ist seit mehr als 10 Jahren mancherlei geleistet worden. Es sind im Reichshaushaltsetat, wie Ihnen bekannt ist, große Summen, im ganzen jetzt 41 Millionen Mark, bereitgestellt, und wir haben versucht, die Frage von den beiden Zentralpunkten aus, die sie ja enthält, anzugreifen, von der Bodenfrage aus und von der Kapitalfrage aus. Von der Bodenfrage aus in dem Sinne, daß das Reich Gelände in den verschiedenen Teilen des Reiches erworben hat, um dort an Genossenschaften zum Erbbau Land auszuteilen. Wir sind neuerdings auch der Frage näher getreten, Zwergrentengüter zu beleihen von etwa ½ Morgen Größe. Daneben ist das Reich an 99 Orten in der Weise tätig geworden, daß es im ganzen an 115 Genossenschaften Darlehen ausgeteilt hat. Mit Hilfe dieser Darlehen waren am 1. Juli 1910 über 20 000 Wohnungen erstellt, von denen mehr als 5500 Wohnungen an gering besoldete Reichsbeamte vermietet waren.

Die schwierige Lage der Reichsfinanzen hat leider im letzten Jahre dazu geführt, eine gewisse Beschränkung in der Bereitstellung der Mittel eintreten zu lassen. Sie können aber versichert sein, daß sowohl der Herr Reichskanzler wie auch der Herr Staatssekretär Dr. Delbrück, der als Oberbürgermeister von Danzig mitten in diesen Fragen und Kämpfen gestanden hat, alles tun werden, was möglich ist, um auf dem bezeichneten Wege weiter fortzuschreiten, und eine Besserung auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge herbeizuführen.

Den Verhandlungen Ihres Kongresses bringen wir das lebhafteste und wärmste Interesse entgegen und hoffen, daß aus diesen Beratungen auch für uns Anregungen und wertvolle Fingerzeige hervorgehen werden.

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor! Wir sind hocherfreut über Ihre freundlichen Worte, und ich glaube im Sinne der hier anwesenden Versammlung zu sprechen, wenn ich Sie bitte, dem Herrn Reichskanzler und dem Herrn Staatssekretär unsern ehrerbietigsten Dank dafür zu sagen, daß sie Sie heute hierher entsandt haben, und daß Sie uns in so freundlicher Weise Ihre Begrüßung dargebracht haben.

Der Deutsche Verein für Wohnungsreform, der in früheren Verhandlungen die Anregung zu diesem Wohnungskongreß gegeben hat, hieß früher Verein Reichs-Wohnungsgesetz. Wenn nun auch in manchem von uns gewiß noch der lebhafte Wunsch zutage tritt, es möchte doch ein Reichs-Wohnungsgesetz geboren werden, so erkennen wir doch andererseits dankbar an, daß das Reich seinerseits sehr viel getan hat auf dem Wege positiver Wohnungsfürsorge, und aus den Darlegungen, die wir eben gehört haben, dürfen wir die Hoffnung schöpfen, daß das Reich auch seinerseits auf diesem Wege voranschreitet, uns zu großer Freude und zum Ansporn.

Ministerialrat Knözinger vom Bayerischen Staatsministerium des Innern: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Gestatten Sie mir, daß ich den Zweiten Deutschen Wohnungskongreß namens der bayerischen Staatsregierung und insbesondere namens der mit der Wohnungsfürsorge besonders befaßten kgl. Staatsminister, des Staatsministers für Verkehrsangelegenheiten Dr. von Frauendorfer und des kgl. Staatsministers des Inneren Dr. von Brettreich, begrüße.

Die bayerische Staatsregierung hat der Wohnungsfrage schon seit Jahren ihr ernstes und lebhaftestes Interesse zugewendet. Sie hat nicht nur für die Beschaffung von Wohnungen für ihre Beamten und Bediensteten in allen Ressorts und insbesondere auf dem Gebiete der Verkehrsverwaltung sehr erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt und aufgewendet, sie hat auch auf Grund gesetzlicher Ermächtigung die Wohnungsaufsicht in sämtlichen Gemeinden des Königreichs organisiert und durchgeführt. Sie hat den erfolgreichen Versuch gemacht, die Mittel der bayerischen Landeskulturrentenanstalt zur Beschaffung von Kapitalien für den Kleinwohnungsbau, insbesondere zur Beschaffung von zweiten Hypotheken zur Verfügung zu stellen, und sie hat endlich vor zwei Jahren die sämtlichen an der Wohnungsfrage beteiligten Kreise und Personen zu einem Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens zusammengefaßt.

Die bayerische Staatsregierung ist sich aber wohl bewußt, daß sie mit diesen Maßregeln ihre Aufgabe auf dem Gebiete der Wohnungsfrage keineswegs erschöpft hat. Sie verfolgt deshalb mit lebhaftestem Interesse alle Bestrebungen, die einer Förderung der Wohnungsfürsorge dienlich sind, und sie erwartet deshalb auch vom Zweiten Deutschen Wohnungskongreß und dessen reicher Tagesordnung eine erneute fruchtbare Förderung des Gedankens der Wohnungsfürsorge, und deshalb wünscht sie Ihren Verhandlungen von Herzen den allerbesten Erfolg. (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Werter Herr Ministerialrat! Man kann wohl sagen, von dem meerumschlungenen Schleswig-Holstein bis zur Zugspitze und bis zum Bodensee, bewegen doch dieselben Nöte, dieselben Wünsche und Hoffnungen das deutsche Volk, und gerade daß Nord und Süd auch in dieser Frage wieder Hand in Hand gehen, daß wir den Feinden des deutschen Vaterlandes, den inneren Feinden, zu denen ich namentlich die Wohnungsnot rechne, zu Leibe gehen, und zwar brüderlich zusammen, das kann uns mit besonderer Freude und Genugtuung erfüllen und gibt uns die Hoffnung, daß wir zu einem guten Ziele gelangen werden! (Beifall.)

Bürgermeister Roth-Leipzig: Meine hochverehrten Damen und Herren! Als Vertreter des in einer wichtigen Konferenz nach Dresden berufenen Herrn Oberbürgermeisters Dr. Dittrich ist mir die hohe Ehre zugefallen, die Teilnehmer des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses namens der Stadt Leipzig hier begrüßen zu dürfen. Sie können überzeugt sein, meine hochverehrten Damen und Herren, daß Sie herzlich willkommen sind, und daß weite Kreise unserer Bevölkerung Ihren Verhandlungen mit großem Interesse folgen werden. Wir Leipziger glauben uns aber der Hoffnung hingeben zu dürfen, daß Sie in unserer Stadt manches finden werden, was für die Verhandlungen von Wichtigkeit ist. Die Stadt Leipzig hat von jeher aktive Bodenpolitik getrieben. Sie hat stetig gekauft und hat auch wieder verkauft, wenn es die Entwicklung der Stadt erforderte. Dabei ist der Umfang unseres Grundbesitzes in- und außerhalb der Stadt stetig gewachsen. Die Stadt und das von ihr verwaltete Johannishospital verfügen heute allein im Stadtgebiete über einen Grundbesitz von fast 3000 Hektar, abgesehen von öffentlichen Straßen und Plätzen, und außerhalb der Stadt, und zwar in nächster Umgebung derselben, teilweise anstoßend an unser Stadtgebiet, über noch mehr als etwa 3000 Hektar. Zahlreiche, umfangreiche Waldungen, Parkanlagen, zahlreiche Spiel- und Turnplätze und viele andere gemeinnützige Einrichtungen sind die Früchte dieser konsequenten Bodenpolitik, die unsere Mitbürger genießen. Allein 82 Hektar Landes haben wir innerhalb der Stadt gegen minimale Mietszinsen für Familiengärten und Schrebergärten, die ja hier in Leipzig zuerst ins Leben gerufen worden sind, ausgetan. Aber neben der Bodenpolitik haben wir auch die Wohnungsfrage behandelt. In erster Linie war es natürlich der Kleinwohnungsbau, der uns beschäftigt hat. Wir haben uns mit verschiedenen Mitteln bemüht, ihn zu fördern. Wir haben Land verkauft unter der Bedingung, daß es binnen kurzer Frist mit Kleinwohnungen bebaut werden soll, wir haben größere Komplexe in Erbpacht gegeben und andere Mittel mehr.

Am meisten wird Ihnen wohl unser Vertragsverhältnis und unser gemeinsames Zusammenarbeiten mit unserer gemeinnützigen Baugesellschaft bekannt sein. Dieser haben wir einige 80 000 qm zu einem Satze von 13 Pfg. pro qm innerhalb der Stadt in Erbpacht gegeben und haben ferner für ein von der Landesversicherungsanstalt gegebenes Darlehen in Höhe von einigen Millionen die Garantie übernommen.

Es ist nicht meine Aufgabe, die Tätigkeit der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baugesellschaften hier näher auseinanderzusetzen. Vielen von Ihnen wird bekannt sein, was geleistet worden ist. Es muß hier hervorgehoben werden, daß wirklich vieles und Gutes geschehen ist, und daß wir auf diesem Gebiete auf große Erfolge blicken können. Tatsächlich haben viele Tausende unserer Mitbürger durch diese gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit eine bleibende Wohnstätte gefunden. Ein Unternehmen nur möchte ich an dieser Stelle noch ganz besonders erwähnen, das ist die Stiftung zur Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig. Diese Stiftung ist mit einer Schenkung von 5 Millionen Mark ins Leben gerufen durch Hermann J. Meyer, den Begründer und genialen Leiter des hiesigen weltbekannten Bibliographischen Institutes; sie ist von ihm später noch durch weitere 2 Millionen erweitert worden. Heute wohnen in den sog. Meyerschen Häusern mehr als 6000 Menschen, und wenn die jetzt im Bau begriffenen Häuser fertiggestellt sein werden — das ist am 1. Oktober — dann werden dort 8000—9000 Menschen eine bleibende Wohnstätte gefunden haben. Auf dem Gebiete der gemeinnützigen Baugesellschaft, die ich vorhin erwähnte, werden dann etwa 5000 Menschen in mehr als 1000 Wohnungen dauernd wohnen. Daneben sind, wie ich schon erwähnte, viele Tausende unserer Mitbürger noch von anderen Baugenossenschaften untergebracht.

Es sind das stattliche Zahlen, die ich Ihnen hier genannt habe — und doch sind sie klein im Verhältnis zu unserer Gesamteinwohnerschaft von 600 000 Seelen. Die angestrengte und mit großem Geschick und Eifer und mit nicht geringen Mitteln bewirkte Tätigkeit der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baugesellschaften hat den vorübergehenden Wohnungsmangel in unserer Stadt wohl mildern, aber nicht verhindern oder beseitigen können. Je mehr man das praktische Leben verfolgt, um so mehr darf man sich angesichts dieser Tatsache nicht der Ueberzeugung verschließen, daß alle genossenschaftliche und gemeinnützige Aufopferung und Tätigkeit nicht in der Lage ist, das Wohnungsbedürfnis einer schnell aufstrebenden Großstadt vollständig zu decken, sondern daß die private Bautätigkeit, wie bisher auch, vorläufig noch der wichtigste Faktor zur Beseitigung eines Wohnungsmangels, vor allen Dingen auch an Kleinwohnungen bleiben wird und bleiben muß. (Sehr richtig!) Wir hoffen, daß Ihr diesjähriger Kongreß uns wichtige Fingerzeige dafür geben wird, wie wir die private Bautätigkeit fördern und die genossenschaftliche und gemeinnützige Bautätigkeit daneben nicht vernachlässigen. In diesem Sinne begrüße ich Sie nochmals herzlichst namens der Stadt Leipzig. (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Verehrter Herr Bürgermeister! Die Wahl der Stadt Leipzig als Kongreßort ist uns außerordentlich leicht gemacht worden schon dadurch, daß die meisten von uns doch innerlich oder durch äußere Beziehungen mit Leipzig verbunden sind. Ich darf nur daran erinnern, daß Leipzig der Sitz der ältesten deutschen Universität ist, der Mittelpunkt des Buchhandels, der Mittelpunkt der geistigen und gewerblichen Tätigkeit eines großen deutschen Bezirks, der Sitz des Reichsgerichtes und endlich, wie der Herr Bürgermeister selbst schon hervorgehoben hat, eine Stadt ist, in der die kommunale Entwicklung so sehr viel Lernenswertes auch für uns bieten wird. Wir würden glücklich sein, wenn unsere Verhandlungen dazu führen würden, den Schlußsatz, den der Herr Bürgermeister in seiner Rede eben gesprochen hat, zu bewahrheiten, daß wir etwas dazu beitragen könnten, festzustellen und Mittel und Wege zu finden, wie die private Bautätigkeit zu einem richtigen Vorwärtsgehen auf dem Gebiete der positiven Wohnungsfürsorge gefördert werden kann, und wie zu gleicher Zeit ohne sie zu stören, Hand in Hand mit ihr die genossenschaftliche Bautätigkeit sich zu einem Ganzen vereinigen könnte. Sollten wir etwas dazu beitragen können, diese Erkenntnis zu fördern, und die Wege zu finden, so wäre das wohl die beste Art und Weise, wie wir unsere Dankbarkeit für die gastfreundliche Stadt Leipzig bezeugen könnten. (Beifall.)

Dr. Robert Goebel von der Zentralstelle für Wohnungsreform in Oesterreich: Meine sehr verehrten Anwesenden! Es gereicht mir zur besonderen Ehre, heute als Delegierter der Zentralstelle für Wohnungsreform in Oesterreich Ihnen deren Grüße zu überbringen und den besten Erfolg für die morgen beginnenden Beratungen zu wünschen. Die Wohnungsfrage ist eine internationale Frage und wir haben uns zuletzt zu gemeinsamer Arbeit beim Internationalen Wohnungskongreß in Wien zusammen gefunden; wir sind mit Vergnügen daher auch der Einladung, uns am Zweiten Deutschen Wohnungskongreß und an den kommenden Beratungen zu beteiligen, gefolgt. Wenn wir auch in Österreich noch nicht so weit vorgeschritten sind, meine sehr verehrten Herren, wie Sie in Deutschland, wenn Sie an dem Ausbau des Wohnungsfürsorgewesens arbeiten, während wir in Österreich erst an dem Aufbau arbeiten, so können Sie doch überzeugt sein, daß wir Österreicher ein volles Verständnis für die Wichtigkeit dieser Frage besitzen, und daß wir immer gern bereit sind, im Auslande das Gute nicht nur anzusehen, sondern auch trachten wollen, es nachzuahmen. Wir haben zwar in Österreich, wie ich schon erwähnt habe, noch wenig Erfolge, aber immerhin haben wir doch kleine Erfolge erzielt und in der letzten Zeit sogar ziemlich wichtige Erfolge hinsichtlich des Baukredits und der zweiten Hypotheken.

Da ja der heutige Abend nur den Begrüßungen und Ansprachen gewidmet ist, werde ich mir erlauben, bei den Verhandlungen selber in einem ganz kurzen Referate meinerseits und andererseits in einem speziellen Referate unseres geehrten Herrn Sekretärs Dr. Pribram bei Punkt 2 der Tagesordnung einen Bericht über das Wohnungsfürsorgewesen in Österreich zu erstatten.

Daß leider nur wir zwei Herren für den heutigen Kongreß delegiert werden konnten, hat seinen Grund gehabt in politischen Angelegenheiten, weil ja in Österreich am 13. Juni die Reichsratswahlen stattfinden, sonst könnten Sie überzeugt sein, daß viel mehr Herren hergekommen wären, weil wir ein warmes Interesse an allen Ihren Bestrebungen haben und daran, daß alle Ihre Beratungen zu einem glänzenden Erfolge gedeihen. Mit diesen Worten und diesem Wunsche schließe ich meine Ausführungen.

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Meine Damen und Herren! Ich glaube, ich kann unser aller Freude Ausdruck geben, daß die Österreicher nach Deutschland gekommen sind. Wir sind gar nicht gewohnt, die Österreicher als Ausländer zu betrachten, ich meine, sie gehören zu uns Deutschen wie ein Bruderstamm zum anderen, auch wenn sie einem anderen politischen Verbande angehören. Wir haben die Freude gehabt, folgende Depeschen zu bekommen aus Wien:

„Wien, den 10. 6. 1911. Die Zentralstelle für Wohnungsreform entbietet dem Zweiten Deutschen Wohnungskongreß den Ausdruck ihrer wärmsten Anteilnahme. Mögen die Beratungen uns dem gemeinsamen Ziele näher bringen und die Lehrmeister im Reiche uns Österreichern auch fernerhin helfend zur Seite stehen. Obmann Maresch."

„Als Vertreter der Gemeinde Wien treffen ein Vizebürgermeister Hoß, Magistratsrat Dr. Ehrenberg, Oberbaurat Goldemund. Gemeinderats-Präsidium."

Ich glaube, wir dürfen uns dieser Teilnahme unserer österreichischen Brüder ganz besonders freuen. (Lebhafter Beifall.)

Damit wäre der offizielle Teil unseres Begrüßungsabends erledigt.

Die Teilnehmer am Begrüßungsabend blieben hierauf noch längere Zeit in angeregter Unterhaltung beieinander.

Erste Sitzung.

Montag, den 12. Juni 1911, Vormittags 9¼ Uhr

im großen Festsaal des Leipziger Zentraltheaters, Eingang Gottschedstraße.

Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht, Geschäftsführender Vorsitzender des Organisationsausschusses: Ich eröffne die erste Sitzung des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses, indem ich alle die Damen und Herren herzlich willkommen heiße und ein Gedeihen unserer Verhandlungen wünsche.

Als erster Gegenstand der Tagesordnung steht hier: Wahl eines Ehrenvorsitzenden. Da sind wir in der glücklichen Lage, die Ehre und Freude zu haben, den Grafen Posadowsky, den Mann, der in seiner Stellung als hoher Reichsbeamter mit ganzer Seele und mit warmem Herzen unsere Bestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens gefördert hat, in unserer Mitte zu sehen, und ich habe den Auftrag, im Namen des Organisationsausschusses Ihnen vorzuschlagen, Herrn Grafen Posadowsky zu bitten, den Ehrenvorsitz des Kongresses zu übernehmen. (Akklamation und lebhafter Beifall.)

Ich habe ferner den Vorschlag zu machen, zu Ehrenvizepräsidenten des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses zu wählen einmal den Herrn Ministerialdirektor Geheimen Rat Dr. Rumpelt, den eifrigen Förderer der Wohnungsbestrebungen im Königreich Sachsen, und zweitens den Rektor der Universität Leipzig, Se. Magnifizenz Geh. Hofrat Professor Dr. Lamprecht, und ich bitte, sich auch damit einverstanden zu erklären. (Akklamation und lebhafter Beifall.)

Dann möchte ich die genannten Herren bitten, die Güte zu haben, hier oben Platz zu nehmen.

Ich erteile nunmehr Herrn Grafen Posadowsky das Wort zu einer

Eröffnungsansprache.

Graf Posadowsky: Geehrte Damen und Herren! Wenn Sie mich zum Vorsitzenden der gegenwärtigen Versammlung gewählt haben, so haben Sie das, wie ich annehme, in der Überzeugung getan, daß ich mit Ihnen jedenfalls in der Hauptsache, mit dem sozialen Beweggrunde Ihrer Tätigkeit, dem bedauerlichen Zustande unseres Wohnungswesens in weitestem Sinne, ebenso wie mit dem Zwecke

Ihrer Bestrebungen, der Heilung schädlichster Mißstände auf diesem Gebiete durch Gesetzgebung, Verwaltung, Aufklärung und menschlichste Nächstenhilfe, durchaus einverstanden bin. Indem ich Ihnen für dieses Vertrauen danke, bitte ich Sie, gleichzeitig mir einige Bemerkungen zu der uns bewegenden sozialen Frage zu gestatten, und zwar in der knappen Form, welche durch den sachlichen Ernst unserer Verhandlungen und den Umfang unserer Tagesordnung geboten ist.

Um die Wohnungsfrage zu fördern, d. h. um die Möglichkeit zu schaffen, unsere minderbemittelte Bevölkerung in einer den Anforderungen der Sittlichkeit und den Mindestforderungen der Gesundheitspflege entsprechenden Weise zu behausen, genügt es nicht, im allgemeinen auf den beschleunigten Bau normaler Wohnungen zu drängen, man muß vielmehr diagnostisch auf die inneren Ursachen der vorhandenen Mißstände zurückgehen, um ihnen rechtzeitig und wirksam vorzubeugen.

Von den großen Kulturländern Europas hat Deutschland die verhältnismäßig stärkste Bevölkerungszunahme, und dieser große Bevölkerungszuwachs drängt nach den Städten, und zwar nach den Großstädten. Im Jahre 1816 lebte in Deutschland nur jeder achtzigste Einwohner in Großstädten, im Jahre 1855 schon jeder dreiunddreißigste, und im Jahre 1910 war schon mehr wie jeder fünfte unserer Mitbürger ein Großstädter. Welche entscheidende Umwälzung der Lebensart und Lebensauffassung unseres Volkes ist in diesen drei Zahlen verborgen, welche Entfremdung von der Natur und welche Beeinflussung durch eine immer mehr verfeinerte technische Kultur. Während zum Beispiel Berlin im Jahre 1650 nur 5000 und Paris schon 200 000 Einwohner zählte, wird Groß-Berlin schon in wenigen Jahren ebensoviel Einwohner wie Groß-Paris innerhalb der Seinedepartements haben. Bis zu dem großen wirtschaftlichen Umschwunge, der den Kriegen des Jahres 1866 und 1870/71 folgte, hatte Regierung und Volk alle Kraft anzustrengen, um sich von der fürchterlichen Ausplünderung durch die Napoleonischen Kriege im Anfange des vorigen Jahrhunderts zu erholen. Man war viel zu arm, um, abgesehen von den Stein-Hardenbergischen Reformen, Wohlfahrtspolitik zu treiben. Man erwartete die wirtschaftliche Belebung des Staats vorzugsweise von einer kräftigen Merkantilpolitik und hatte deshalb auch keine Aufmerksamkeit für die hygienischen Bedürfnisse der sich schnell vermehrenden, zum Teil in engen, befestigten Städten zusammengedrängten Bevölkerung. Erst durch die deutsche Sozialpolitik ist man gezwungen worden, sich eingehender mit den Lebensverhältnissen der minderbemittelten Volksklassen, d. h. der großen Masse, zu beschäftigen, insbesondere mit den Ursachen von Krankheit und Tod. Dabei entdeckte man auch und entdeckt noch heute fast täglich Wohnungszustände, die, auf alten Bau- und Verwaltungssünden beruhend, allen Anforderungen der Sittlichkeit und Gesundheit widersprechen. Ich nehme aus dem überreichen Material nur Bezug auf die Wohnungsumfrage der Ortskrankenkasse der Kaufleute zu Berlin, auf die Berliner städtische Wohnungsstatistik, auf die Berichte der Dresdner Stadtmission, auf die Schilderung, welche Professor Dr. Rudolf Eberstadt, Privatdozent an der Berliner

Universität, in den „Preußischen Jahrbüchern" von den Wohnungsverhältnissen der Arbeiterwohnhäuser in Spandau gibt, ich weise endlich, um unsere süddeutschen Reichsgenossen nicht zu übersehen, auf die traurigen Wohnungszustände in München hin. Als Musterbeispiel führe ich von Berlin nur an, daß dort 1905 über eine halbe Million besetzter Wohnungen gezählt wurden; davon hatte, wie sich aus den Arbeiten von Dr. Artur Grünspan ergibt, nahezu die Hälfte nur ein einziges heizbares Zimmer und rund ein Siebentel von diesen Wohnungen war noch dazu ohne Küche; über ein Drittel aller Berliner bewohnten Wohnungen bestand überhaupt lediglich aus einem heizbaren Zimmer und Küche. Dr. Grünspan kommt zu dem, wie ich glaube, sogar recht optimistischen Resultat, daß von je 100 Berliner Kleinwohnungen wenigstens 7 übervölkert sind, und daß von je 100 in Berliner Kleinwohnungen lebenden Menschen mindestens 14 schlechte, weil zu enge Wohnungen innehaben. Selbst in Einzimmerwohnungen fänden sich noch Schlafgänger und Zimmermieter, und von den Zweizimmerwohnungen wären nur 72 Prozent ohne Zimmermieter und Schlafgänger.

Die Statistik lehrt ferner einen Rückgang des Geburtenüberschusses und namentlich einen schnellen Rückgang der weiblichen Fruchtbarkeit; in Berlin betrug zum Beispiel dieser Rückgang weiblicher Fruchtbarkeit innerhalb dreier Jahrzehnte, von 1876 bis 1905, mehr als 40 Prozent. Wir scheinen uns in der Tat in den Großstädten dem so oft verurteilten französischen Zweikindersystem zu nähern. Dabei wächst gleichzeitig die Verhältniszahl der unehelichen Geburten. Der ungünstige Einfluß des engen großstädtischen Zusammenlebens auf die Wehrfähigkeit ist erwiesen.

Obgleich die landwirtschaftliche Tätigkeit schon wegen ihrer klimatischen Abhärtung günstigere Vorbedingungen für die Wehrfähigkeit liefert, so ist doch, wie Dr. J. Kaup in seinem Werke über Ernährung und Lebenskraft der ländlichen Bevölkerung nachweist, infolge Unterernährung ein ständiger Rückgang der körperlichen Tauglichkeit für den Heeresdienst auch bei der ländlichen Bevölkerung von Jahr zu Jahr bemerkbar. Der Übergang von der Naturalwirtschaft zur Geldwirtschaft auch im bäuerlichen Betriebe bewirkt den Verkauf der Erzeugnisse der eignen Wirtschaft und die Ernährung mit gekauften, häufig minderwertigen Lebensmitteln. Während sich aber unsere deutsche Gesamtbevölkerung jährlich fast noch um über 850 000 Seelen vermehrt, müssen wir doch ganze Arbeiterheere aus Rußland, aus Oesterreich, aus Italien herbeiziehen, um die deutsche Scholle zu bearbeiten, um unsere Häuser und Straßen zu bauen, unsere Bergwerke auszunützen; gleichzeitig hören wir aber aus den großen Städten alljährlich Klagen über Arbeitslosigkeit.

Es zeigt sich hierin bei unserer Bevölkerung eine zunehmende Abneigung gegen schwere körperliche Arbeit, die als minderwertig angesehen wird, und damit zusammenhängend die Neigung der Abwanderung nach den großen Städten und den großen Brennpunkten von Industrie und Handel, wo sich mehr Gelegenheit für körperlich leichtere, gegen die Un-

bilden des Wetters mehr geschützte, wenn auch vielfach höchst mechanische Arbeit bietet.

Es sind indes nicht nur die auf ihrer Hände Arbeit angewiesenen Gesellschaftsklassen, welche dem Lichte der Großstadt folgen. Auch weite Kreise der besitzenden Klassen glauben in voller Verkennung menschlicher Lebensaufgaben und kluger Lebenskunst nur in der Großstadt ihr Glück und geistig-seelische Befriedigung finden zu können; Tausende siedeln nach den Großstädten über „to sluggardize with shapeless idleness", Tausende, welche kein notwendiger und nützlicher Zweck dazu drängt, Tausende, die in den Menschenmassen der Großstadt wie ein Sandkorn im Ozean verschwinden, während sie in den Städten von Provinz und Bezirk oder auf dem platten Lande der Gemeinschaft ihrer Mitbürger noch wesentliche und geachtete Dienste leisten könnten.

So entsteht neben dem natürlichen und noch immer anhaltenden Wachstum unserer Bevölkerung ein fortgesetzter Zuzug nach den Großstädten, eine örtliche Überlastung, welcher besonders der Bau von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung vielfach nicht folgt. Diese minderbemittelte Bevölkerung findet zum Teil keine ausreichenden Kleinwohnungen oder sie vermag die durch die enorm gestiegenen Bodenpreise und die Häuserspekulation emporgeschraubten Mieten nicht zu erschwingen. Wenn man bisweilen liest, daß in den Großstädten Tausende von Wohnungen leerstehen, so sind das meist nicht Wohnungen für die unteren Volksklassen. Ein wesentlicher Druck auf die Mieten pflegt auch durch eine solche Flaue nicht geübt zu werden, weil durch die hohen Erstehungskosten der Bauten und ihre hypothekarische Belastung eine wesentliche Ermäßigung der Mieten ausgeschlossen ist. So sucht der kleine Mann die Mietausgabe seines Jahreshaushalts herabzudrücken, indem er sich mit seiner Familie in den denkbar kleinsten Raum zusammengepreßt und womöglich noch Zimmermieter und Schlafgänger aufnimmt. Hierdurch entsteht die Erscheinung, daß je geringer die Miete, desto größer die menschliche Belastung des Rauminhalts der Wohnung. Kindersegen wird da zur gefürchteten Last, Unsittlichkeit zur notwendigen Folge fast tierischen Zusammenlebens von Familien und Fremden, die Übertragung aller physischen und sittlichen Ansteckungsstoffe zur unvermeidlichen Ursache fortschleichender Krankheiten und verbrecherischer Neigungen; Siechtum und Entartung von Körper und Seele erzeugen sich dort in solch überlasteten Massenwohnungen stets von neuem in ihrem eignen giftigen Dunstkreis.

Das Programm unserer Versammlung ist: wie sind diese Mißstände zu bekämpfen? Die größte Schwierigkeit liegt in der so ungleichen Verteilung unseres Volkes über die deutschen Lande, eine Ungleichheit, die keineswegs nur durch unabänderliche geographische und naturgeschichtliche Verhältnisse wie Wasserstraßen, Fundorte unterirdischer Schätze, Bodenbeschaffenheit usw. bedingt ist. Irgendwelche Beschränkungen der Freizügigkeit erscheinen selbstverständlich ausgeschlossen; eine Regierung, die selbst hierzu den kurzsichtigen Mut hätte, würde sich bei den gegenwärtigen Verkehrs- und Erwerbsverhältnissen sehr bald

von der Unausführbarkeit eines derartigen gesetzlichen Unternehmens überzeugen müssen. Unsere ganze Arbeit in der Wohnungsfrage muß aber bei dem fortgesetzten Wachstum unserer Bevölkerung und den nicht vorauszusehenden und nicht zu beherrschenden Gründen des Zusammenströmens immer größerer Massen an gewissen Schnittpunkten unseres wirtschaftlichen Lebens eine Danaidenarbeit bleiben, wenn wir nicht unterstützt werden durch die Bestimmungen eines Wohnungsgesetzes, welches nicht nur gewisse Mindestforderungen für die Herstellung von Wohngebäuden aufstellt, sondern auch den Verwaltungs- und Polizeibehörden das Recht gewährt, Art und Umfang der Benutzung der Wohnräume entsprechend den Forderungen von Sittlichkeit und Gesundheit zu regeln. Ohne solche vorbeugende Vorschriften werden auch die nach den besten Plänen für die minderbemittelten Volksklassen hergestellten Wohnhäuser von den zuwachsenden und den zuziehenden Massen immer wieder in schädlicher Weise überfüllt werden. Man denke nur an Orte mit großen Saisonbetrieben, wo man sich kaum darum zu kümmern pflegt, wie denn eigentlich die zahlreichen für den Betriebszeitraum zuziehenden Arbeitskräfte unterkommen. In solchen Bestimmungen kann ebensowenig eine Beschränkung der Freizügigkeit gefunden werden wie in den gesetzlichen und landespolizeilichen Vorschriften, welche der Verbreitung von Volkskrankheiten vorbeugen sollen.

Mit einem Wohnungsgesetz muß auch die Möglichkeit einer ausreichenden Aufsicht seiner Durchführung gegeben sein; wie nötig das ist, zeigen die neuesten Vorgänge in Berlin, wo die Belegung von Dachwohnungen verboten ist und trotzdem, wie sich aus einem amtlichen Erlaß ergibt, zahlreiche derartige Wohnungen tatsächlich belegt waren.

Ein solches Gesetz muß aber auch Vorschriften enthalten, daß gewisse in den Bebauungsplan einbezogene Gelände nur mit Kleinwohnungen bebaut und die darauf errichteten Häuser auch nur als Kleinwohnungen benutzt werden dürfen. Es ist sozialpolitisch und wirtschaftlich falsch, die minderbemittelten Klassen, deren Dienste die besitzenden Gesellschaftskreise doch fortgesetzt bedürfen, in weit entfernten Vororten zusammenzudrängen; durch die weiten Wege zur Arbeitsstelle ist deshalb für diese Bevölkerungsschichten ein unverhältnismäßiger Verbrauch von Kraft und Zeit verbunden; man denke an Unterbeamte und Arbeiter von Staat und Gemeinde, an Handlungsgehilfen und niedere Bureauangestellte, an das ganze Personal zahlreicher Verkehrseinrichtungen; nicht alle Beteiligten vermögen mit dem Fahrrade diese Schwierigkeit zu überwinden, ganz abgesehen von der hiermit verbundenen körperlichen Abnutzung, und andere Verkehrsmittel sind vielfach zu kostspielig im Verhältnis zur Höhe des Erwerbes. Beschränkende Bestimmungen, die man bei Feststellung von Bauplänen zum Besten des Villenbaues erläßt, sollte man hiernach gerechterweise auch für den Bau von Kleinwohnungen anwenden.

In dem Zweckverbandsgesetz für Berlin ist für die Vertretung des Zweckverbandes vom Abgeordnetenhause in sehr dankenswerter Weise das Recht eingefügt, Gelände für den Bau von Kleinwohnungen zu

erwerben und durch Bebauung nutzbar zu machen. Man scheint im Herrenhause diese Bestimmung streichen zu wollen, — ein großer sozialpolitischer Fehler, mindestens soweit es sich um den Erwerb von Ländereien handelt. (Hört! Hört!) Dadurch, daß man die Herstellung gesunder Kleinwohnungen in den Großstädten zu erschweren sucht, verhindert man nicht den Hang nach der Großstadt; die Wurzeln dieser Erscheinung liegen viel tiefer.

Ferner müssen wir eine Ergänzung der lapidaren Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das Erbbaurecht fordern, denn in dieser Rechtseinrichtung liegt die Möglichkeit, mit geringstem Kostenaufwande den sicheren Besitz von Grund und Boden für Wohnungszwecke auf die Lebensdauer mehrerer Geschlechter hinaus zu erwerben, während dem Eigentümer und seinen Erben der volle Ertrag künftiger Wertsteigerungen verbleibt. Meines Erachtens kann man zwar jetzt schon im Wege des Vertrages die Rechte des Grundbesitzers und die Rechte des Pfandgläubigers an dem Erbpachtlande sowie an den auf dem Erbpachtlande errichteten Gebäuden völlig sicherstellen. Reich, Staat, Gemeinden und die sozialpolitischen Versicherungsanstalten haben ja in dieser Weise schon große Flächen zu Erbbaurecht ausgetan und die auf ihnen errichteten Gebäude beliehen, ohne Geldverluste zu erfahren. Diese Maßregel konnte aber selbstverständlich nur Arbeitern und gering besoldeten Beamten der Reichs-, Staats- und Gemeindebetriebe zugute kommen. Soll das Erbbaurecht für die großen Massen unserer Bevölkerung nutzbar gemacht werden, so muß das Großkapital hierin eine Gelegenheit zur Anlegung suchen; es müssen sich Erbbaubanken bilden. Hierzu genügt aber nicht die Möglichkeit vertragsmäßiger Sicherstellung, sondern man wird stets eine klare umfassende gesetzliche Ergänzung des Bürgerlichen Gesetzbuchs abwarten. Für die Gemeinden liegt in der Anwendung des Erbbaurechts zur Förderung des Kleinwohnungsbaues ein besonderes nützliches Gebiet der Tätigkeit, aber freilich darf in diesem Falle das für den Kleinwohnungsbau auszuteilende Gemeindegelände nicht nach finanziellen Gesichtspunkten, sondern unter Wahrung aller Vorbehalte gegen Mißbrauch nur nach sozialpolitischen Grundsätzen und nach Maßgabe der Selbstkosten fortgegeben werden.

Die Wertzuwachssteuer schließlich mag eine recht gute Finanzquelle sein, und wäre sie mir während meiner Stellung als Schatzsekretär so eindringlich angeboten worden, so hätte ich sie gewiß auch gern für das Reich angenommen. Aber davon, daß hierdurch die Grundstücksspekulation eingeschränkt und die weitere maßlose Steigerung der Grundstückspreise gehemmt werden wird, davon kann ich mich bisher wenigstens noch nicht überzeugen. (Sehr richtig!) Ich fürchte vielmehr, daß in Zukunft der Mieter auch noch die Zinsen dieser neuen Grundstücksbelastung zu tragen haben wird. (Lebhaftes sehr richtig!)

Meine verehrten Anwesenden! Die offenen und stillen Gegner der Sozialpolitik werden für unsere Arbeit nicht zu gewinnen sein, und wenn wir mit Engelszungen redeten. Das ist Charakteranlage. Es gibt aber sozialpolitisch freundlich gesinnte Kreise, die auch vor der Größe

der Aufgabe erschrecken und deren guter, edler Wille gegenüber den vielfachen Anforderungen staatlicher und privater Fürsorge sozialer Art zu erlahmen droht. Man hört das Wort, nun möge man einmal mit der Sozialpolitik aufhören. (Sehr richtig!) Es kommt mir dies vor, als ob man dem Handel, der Industrie oder der Landwirtschaft zumuten wollte, wir sollten einmal mit der Handels- und Wirtschaftspolitik aufhören. Es entstehen eben auf allen Gebieten des öffentlichen Lebens fortgesetzt neue Anforderungen, die man nicht mit dem Gefühl bequemen Beharrungsvermögens einschläfern kann. Deshalb möchte ich zum Schluß meiner Ausführungen allen denen, die das große Ziel unserer Arbeit grundsätzlich billigen, das schöne Bibelwort zurufen: „Lasset uns Gutes tun und nicht müde werden!" (Lebhafter, langanhaltender Beifall.)

Erster Hauptgegenstand:

Bodenfrage und Bodenpolitik in großen und kleinen Orten.

Vorsitzender Graf Posadowsky-Wehner erteilt das Wort Herrn Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim zu dem ersten hierher gehörigen Vortrag:

„Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage".

Stadtsyndikus Dr. **Landmann**-Mannheim: Meine Herren! Ich soll reden von unseren öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage. Damit sind dem Referat Grenzen gezogen. Es fallen damit alle Maßnahmen, die die Verbände als Subjekte der Privatwirtschaft in der Bodenfrage ergreifen, aus dem Rahmen der mir gesteckten Aufgabe heraus. Ich darf also z. B. auf das Mittel, mit dem die Praxis der Gemeinden bisher den größten Erfolg erzielt hat, die planmäßige Vergrößerung des Bodenbesitzes der Gemeinde und seine Verwertung in sozialem Geiste, nicht eingehen. Denn hier handelt es sich nicht um eine behördliche, sondern rein wirtschaftliche Tätigkeit der Verbände. Behördlich ist die Tätigkeit nur da, wo die Verbände Anordnungen der öffentlichen Gewalt geben, wo sie mit Befehl und Zwang auftreten.

Eine sich ihrer Bedeutung bewußte Tätigkeit der öffentlichen Behörden mußte bald zu der Erkenntnis gelangen, daß die Maßnahmen des öffentlichen Rechts neben ihren unmittelbaren und in erster Linie beabsichtigten Wirkungen als Nebenwirkung eine ganz erhebliche Beeinflussung der Bodenpreise zur Folge haben. Man hat z. B., nachdem einmal der Blick auf die finanziellen Wirkungen dieses Eingreifens der Behörden hingelenkt war, festgestellt, in erster Reihe gefördert durch die verdienstvollen Arbeiten Eberstadts, wie sehr der Haustyp der Mietskaserne die Preistreiberei des unbebauten Bodens fördert. Man ist von

da weiter zur Erkenntnis des Zusammenhanges zwischen Bauordnung, Bebauungsplan und der Entwicklung der Bodenpreise fortgeschritten und hat eingesehen, daß diese Ordnungen des öffentlichen Rechts nicht nur Mittel für eine gesunde und zweckmäßige Anlage neuer und Verbesserungen alter Wohnquartiere sind, sondern daß sie auch in ganz erheblichem Maße die Niedrighaltung der Bodenpreise befördern können. — Bauordnung und Bebauungsplan werden von anderer Seite behandelt werden, und ein großer Komplex behördlicher Tätigkeit, die Gesamtheit der Fragen der Bodenbesteuerung, wie Wertzuwachssteuer, Steuer nach dem gemeinen Wert, Umsatzsteuer, Bauplatzsteuer, muß absichtlich von der Besprechung ausgeschlossen bleiben. So verringert sich das Feld der Erörterungen auf die Prüfung einzelner Gegenstände der Behördentätigkeit, für deren Betrachtung als gemeinsames **Charakteristikum** die Funktion betont werden soll, daß sie die **Verbilligung** des Wohnungsbodens ausschließlich oder neben anderen Zwecken anstreben.

Der wissenschaftliche Streit über die Ursache der hohen Bodenpreise, ob sie zurückzuführen sind auf das Treiben der Spekulation, ob sie zusammenhängen mit der Gestaltung unseres Hypothekenrechts, ob sie vom Zentrum ausgehen oder von der Peripherie her marschieren, ob sie auf der Eigenschaft der städtischen Bodenrente als Monopolrente oder Differenzialrente beruhen, wird noch lange toben. Die Praxis kann die Hände bis zu seiner Beendigung nicht ruhig in den Schoß legen. Für sie steht jedenfalls empirisch fest, daß eine Verbilligung der Preise des Wohnungsbodens herbeigeführt werden kann durch **Vermehrung des Angebots an baureifem Gelände**. Und in der Richtung auf eine Erweiterung des Angebots an Bauplätzen hat sich die Tätigkeit der öffentlichen Behörden in der Bodenfrage bis jetzt bereits in der Hauptsache bewegt. Nur soll man nicht glauben, daß man mit dem Schlagworte „Vermehrung des Angebots von Bauplätzen" eine Universalmedizin gegen die hohen Bodenpreise gefunden habe. Die Wohnbedürfnisse ganzer Klassen der Bevölkerung und zahlloser Individuen der Bevölkerung sind so fest mit ganz bestimmten Stadtgegenden verankert, daß sie sich nicht beliebig nach anderen Teilen der Gemarkung mit billigen Boden verpflanzen lassen. Die Lage der Schulen, die Lage der Geschäfts- und Vergnügungslokale, vor allem die Lage der Arbeitsstätten zwingen einem großen Teil der Bevölkerung ganz bestimmte Wohnungsgebiete auf. Ihnen ist nicht damit geholfen, daß abseits von ihren Zwangsansiedlungen neue Bauquartiere auf billigem Boden geschaffen werden. Und darum ist von vornherein damit zu rechnen, daß mit der Tätigkeit der öffentlichen Behörden, die auf eine Vermehrung des Angebots an baureifem Gelände hinausläuft, nur ein Teil der dringenden Wohnungsnot befriedigt werden kann. Immerhin aber gibt es große Massen der Bevölkerung, bei denen der Standort ihrer Wohnung verschiebbar ist und die deshalb durch Schaffung neuer Bauquartiere nach billigem Gelände hin gedrängt werden können.

Aus diesem Gedankengang heraus ist das Bestreben der öffentlichen Behörden erwachsen, durch eine Dezentralisation der Bevölkerung Abhilfe zu schaffen. Man hat sich gesagt: die Ursache der hohen Bodenpreise ist das Zusammendrängen der Bevölkerung in den wachsenden Großstädten und mittleren Gemeinden. Dadurch ziehen die Preise im Stadtinnern, das diesen Bevölkerungszuwachs aufnehmen muß, an. Will man dem entgegenwirken, so heißt die Parole: Ausdehnung des Baulandes nach der Peripherie hin. Allein hier stößt man bald auf Grenzen. Diese Grenzen sind die Gemarkungsgrenzen. Denn jenseits der Gemarkung bietet der Boden nicht diejenige Möglichkeit der Bedürfnisbefriedigung wie in der Großstadt. Darin beruht ja gerade der monopolistische Charakter des Stadtbodens, daß hart vor den Toren der Stadt nur einige Meter von der Stadtgrenze weg ganz andere soziale, wirtschaftliche und namentlich öffentlich-rechtliche Verhältnisse herrschen. Die Wohnung suchende Bevölkerung hat keine Neigung, in die um die Städte herum liegenden Dörfer zu ziehen, weil die Schulverhältnisse, die soziale Fürsorge, das gesellschaftliche und öffentliche Leben in der Stadt ganz andere Möglichkeiten des Genusses und der Erhöhung der Lebenshaltung bieten, als in dem angrenzenden Dorf. Darum ist, wenn man den billigen Vorortboden dem Wohnbedürfnis der Stadtbevölkerung dienstbar machen will, die rechtzeitige Eingemeindung der Vororte eine Lebensnotwendigkeit der großstädtischen Bevölkerung. Allein diese Eingemeindung hat mit widerstreitenden Interessen verschiedenster Stärke zu tun, abgesehen von der Abneigung der konservativen Urbevölkerung eines einzugemeinenden Dorfs, mit dem finanziellen Egoismus wirtschaftlicher Verbände, denen das Dorf organisatorisch eingegliedert ist, so in Preußen der Kreise, namentlich aber auch mit agrarromantischen Vorstellungen und daraus erwachsenden widerstrebenden Tendenzen der Regierungen, die von einem allzu starken Anwachsen der Großstädte eine Störung der Gleichgewichtslage des Staatsverbandes befürchten. So ist man neuerdings dazu übergegangen, durch Versuche einer anderweitigen Zusammenfassung von Stadt und Land auch das Problem der großstädtischen Dezentralisation zu lösen. Soweit diese Bestrebungen auf einen freiwilligen Zusammenschluß zwischen zwei Gemeinden behufs gemeinsamer Lösung einer oder mehrerer gemeinsamer Gemeindeaufgaben, wie z. B. Gas-, Wasserversorgung ꝛc. hinauslaufen, sind sie sicher zu begrüßen. Sie sind nur der Ausdruck der Tatsache, daß die Stadt und ihre Umgebung durch gemeinsame Interessen verbunden sind, die am zweckmäßigsten nicht durch eine strenge Abschließung der Stadt gegen ihre Umgebung, durch einen Kampf Aller gegen Alle, sondern durch ein friedlich-schiedliches Sichvertragen gelöst werden. Anders dagegen liegt die Sache, wenn durch Zwang von oben herab zwei oder mehrere widerstrebende Gemeinden zur Bewältigung einer einzelnen Gemeindeaufgabe zusammengekoppelt werden. Hier lähmt der Zwang von vornherein die Schaffensfreude und läßt kein richtiges Gemeinschaftsgefühl aufkommen. Dies ist um so nachteiliger, als die Verbindungen

mehrerer Gemeinden zur Lösung einer einzelnen Gemeindeaufgabe schon an und für sich ein Notbehelf gegenüber der Eingemeindung sind. Denn nur durch diese, nicht durch jene kommt die volle Wirkung der Großstadtverwaltung den Gemeinden und ihrer Umgebung zu gute; eine Verbindung zu einem einzelnen Zweck läßt im übrigen alle Rückständigkeit und alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Unannehmlichkeiten, Nachteile und Schäden des Vororts bestehen, und hält dadurch die Großstadtbevölkerung von dem Zuzug dorthin ab. Dazu kommen aber bei einem zwangsweisen öffentlich-rechtlichen Zusammenschluß noch ganz besondere Gefahren, auf deren Bedeutung die Öffentlichkeit durch den neuesten gesetzgeberischen Vorgang auf diesem Gebiet, den Entwurf des preußischen Zweckverbandsgesetzes, der allerdings noch nicht zur gesetzgeberischen Verabschiedung gelangt ist, aufmerksam gemacht worden ist. Dadurch, daß er als Zweckverbandsaufgabe die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Erwerbung von Verkehrsmitteln für das Zweckverbandsgebiet erklärt, soll eine planmäßige Zerstreuung der Wohnbevölkerung des ganzen Zweckverbandsgebietes über dessen Ausdehnung hin bewirkt werden, eine Idee, der die Berechtigung nicht abzustreiten ist. Nur besteht die große Gefahr, daß die Ausführung dieser Idee zu einer ungerechtfertigten Beeinträchtigung der Selbstverwaltung der Großstädte führt und dadurch statt Nutzen zu stiften, großen Schaden verursacht. Es liegt die große Gefahr nahe, daß die Zweckverbände durch ihre **Verfassung** oder die **Haltung** der bei ihrer Bildung beteiligten **Staatsbehörde** als Werkzeug der **Unterdrückung einer organisch sich vollziehenden Großstadtentwicklung benutzt werden** können, daß sie einen bequemen **Deckmantel für fiskalische Tendenzen des Staates abgeben**, der z. B. auf diese Weise den Verkauf seiner Wälder und Domänen, die im Bezirk des Zweckverbandes liegen, um hohe Preise an den Zweckverband bewirken kann. Vor allem aber kann eine dem Zweckverband angehörende Großstadt durch seine Verfassung schwer geschädigt werden, indem ihr der Hauptteil der Lasten des Zweckverbandes aufgeladen wird, während sie in seiner Verwaltung durch Majorisierung lahm gelegt wird. Dabei braucht noch gar nicht besonders erwähnt zu werden, daß die zwangsweise Schaffung des Zweckverbandes in der Hand der Regierung zu einer parteipolitischen Handhabung dieser Befugnis verleiten kann, indem einer Stadt, die bei der Regierung wohl gelitten ist, die Eingemeindung eines ganzen Landkreises erlaubt wird, während der anderen die Eingemeindung des mit ihr zusammengewachsenen Vororts versagt wird. Es ist deshalb gegenüber der Durchführung der Idee des Zweckverbandes in der Praxis wachsame Vorsicht geboten.

Eingemeindung, Zweckverbände oder sonstige Formen des korporativen Zusammenschlusses zwischen Stadt und Land schaffen nur eine der vielen Bedingungen der Dezentralisation der Stadtbevölkerung. Eine Reihe weiterer Verwaltungsmaßnahmen muß hinzukommen, ehe die Zerstreuung der Wohnstätten der Stadtbevölkerung erreicht und damit ein überstarkes Ansteigen des Preises des Stadtbodens verhütet werden kann. Eines der wichtigsten Mittel darf ich nur erwähnen, weil seine

Verwendung keine Aufgabe behördlicher Tätigkeit, sondern wirtschaftliche Anstaltsverwaltung darstellt. Ich meine die Schaffung von ausreichenden Verkehrsmitteln, insbesondere von elektrischen Bahnen, deren Verwaltung unter den allerdings leicht aufzustellenden aber praktisch nur mühsam zu verwirklichenden Grundsätzen der billigen Tarife, zahlreicher und rasch fahrender Züge und ihrer Einführung in das Stadtinnere, zu stehen hat.

Näher eingehen aber möchte ich auf einige Maßnahmen behördlicher Natur, und zwar schon deswegen, weil sie sich an die Fragen der Bauordnung und des Bebauungsplanes anschließen.

Wenn man in dem Bebauungsplan eine der behördlichen Maßnahmen für eine gesunde und zweckmäßige Besiedelung des städtischen Bodens und zugleich ein Abwehrmittel gegen die Preissteigerung des Bodens erblickt, so darf man eines nicht übersehen: der Bebauungsplan ist nur ein mit Linien bedrucktes oder überzeichnetes Stück Papier. Leben erhält er erst und Wirksamkeit kann er damit erst entfalten, wenn er ausgeführt ist, mit anderen Worten: nur der Straßenbau, nicht die Straßenplanung kann dazu dienen, das baureife Gelände zu vermehren und damit die Konkurrenz des Bodens zu vergrößern. Wer dies will, der muß also dafür sorgen, daß die Gemeinden in die Lage versetzt werden, möglichst viele Ortsstraßen anzulegen, und dadurch zahlreiche neue Bauplätze zu schaffen. Nur durch die Anlegung zahlreicher Ortsstraßen, insbesondere solcher, die die Peripherie mit dem bebauten Stadtkern verbinden, läßt sich eines der bedeutsamsten Hindernisse **psychologischer** Natur der Dezentralisation, die Abneigung der Stadtbevölkerung gegen eine isolierte Wohnlage überwinden. Nur durch sie kann man den Willen derjenigen, die das für die Bebauung notwendige Gelände von ihr ausschließen wollen — man denke z. B. an die Besitzer großer Parks ꝛc. — umbiegen. Das Vorhandensein möglichst vieler bebauungsfähiger Straßen bildet ein unentbehrliches Seitenstück zur Erlassung des kommunalen Bauverbots zum Zweck der Bekämpfung des wilden Bauens.

Dieses Verbot des wilden Bauens schließt an und für sich die Konkurrenz des billigen Terrains aus; es verstärkt den Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens und ist von diesem Gesichtspunkt aus nicht wünschenswert. Es ist aber für eine richtige, schöne, gesundheitliche und zweckmäßige Stadtanlage und namentlich zur Hintanhaltung einer finanziellen Überbürdung der ohnehin schon stark belasteten Gemeinden durch erhöhte Polizeikosten, Feuerschutzkosten, Entwässerungs-, Wasserversorgungs-, Beleuchtungskosten ꝛc. unerläßlich. Der Sturmlauf, der neuerdings in der Literatur gegen dieses Verbot wegen fiskalischer Auswüchse einiger Städte, die man zu konstatieren geglaubt hat, unternommen worden ist, dürfte kaum zum Ziele führen. Nur wird man vielleicht in Zukunft entsprechend dem Vorgang der badischen Gesetzgebung (§ 12 des badischen Ortsstraßengesetzes) den Zusammenhang zwischen gemeindlichem Straßenbau und kommunalem Bauverbot schärfer betonen, indem das kommunale Bauverbot jeweils nur auf eine bestimmte

Zeit und überdies nur unter der Voraussetzung erlassen wird, daß durch Schaffung von Ortsstraßen für das Wohnungsbedürfnis in genügendem Maße gesorgt ist. Ob man überdies noch Erleichterungen für das Bauen außerhalb der bestehenden Ortsstraßen, wie sie etwa das badische Ortsstraßengesetz in den §§ 4 und 11 für das Bauen außerhalb der bestehenden Ortsstraßen vorsieht, zulassen soll, ist fraglich. Danach kann der einzelne Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück, das nicht an einer Ortsstraße liegt, ein Gebäude errichten, wenn er die für die Bauausführung und für die Benutzung des Gebäudes oder im öffentlichen Interesse unentbehrliche Verbindung mit dem nächsten fahrbaren öffentlichen Wege und die für die Ableitung des Abwassers, für die Wasserversorgung und für die Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen nach polizeilicher Anordnung auf eigene Kosten herstellt und sich zugleich der Baupolizeibehörde gegenüber verpflichtet, diese Einrichtungen bis zur planmäßigen Herstellung einer Ortsstraße auf eigene Kosten in geordnetem Zustande zu erhalten. Außerdem können Grundbesitzer, die ein ihnen gehörendes zusammenhängendes Gelände der Bebauung erschließen wollen, von der Planfeststellungsbehörde, das ist in Baden der Bezirksrat, ermächtigt werden, die Feststellung der Baupläne selbst zu betreiben, wenn die Gemeindebehörde sich dessen weigert. Damit die Schädigung öffentlicher Interessen verhütet wird, sind die Unternehmer verpflichtet, schon vor der Feststellung des Straßenplanes Sicherheit dafür zu leisten, daß das Straßengelände unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde übertragen wird und daß sie die Kosten der Herstellung und Einrichtung der Straßen und ihrer Unterhaltung aufbringen können.

Die Gemeinden würden gewiß sehr gern möglichst viele Straßen auf Vorrat anlegen, wenn nicht der heutige Stand der Gesetzgebung die Durchführung eines derartigen Versuchs an der unerschwinglichen Kostenlast, mit der er die Gemeinden belädt, scheitern lassen würde. Die sämtlichen deutschen Straßengesetze bestimmen nämlich, daß die Kosten des Straßen- und Kanalbaues zwar in mehr oder minder großem Umfange auf die Angrenzer überbürdet werden dürfen, daß die Gemeinde aber mit dem Straßen- und Kanalbauherstellungsaufwand in Vorschuß gehen muß, und ihn erst zurück erhält, wenn die Angrenzer bauen. Bis dahin können Jahrzehnte vergehen, ganz abgesehen davon, daß große Teile der Straßenkosten wegen Vermögenslosigkeit des Straßenkostenschuldners in Verlust geraten. Man muß sich nur vor Augen halten, welche Summen heute die Herstellung großstädtischer Straßen verschlingt, daß die Fälle, in denen eine Straße mehrere Hunderttausend Mark kostet, gar nichts Außergewöhnliches sind, namentlich wenn es sich etwa um eine der durchgehenden Verbindungsstraßen nach der Peripherie handelt. Wie groß ist dann allein der Zinsverlust, der den Gemeinden unter allen Umständen erwächst, weil sie für die Zwischenzeit zwischen der Herstellung der Straße und der Bebauung überhaupt keinen Ersatz für die Zinsen der von ihnen vorgelegten Kosten bekommen. Hier wäre Abhilfe zu schaffen, und zwar durch Erlassung einer gesetzlichen Vorschrift, daß die Straßen- und Kanalbaukostenbeiträge

sofort mit der Herstellung der Straße zu bezahlen sind. Ein unmittelbar wirkendes Mittel zur Verbilligung des Baugeländes läge darin zwar nicht, weil ja die Straßenkosten ebenso wie heute von dem Angrenzer bezahlt werden müßten, und von ihm, wenn er sich dazu im Stande fühlen würde, nach wie vor auf den Preis des Baugeländes geschlagen würden. Mittelbar aber wäre der Vorteil dieser Änderung ein großer, indem die Gemeinde, befreit von der Sorge um große Zins- und Vermögensverluste, durch Schaffung möglichst vieler Straßen eine Masse neuen baureifen Geländes an den Markt bringen könnte. Der Haupteinwand gegen diesen Reformvorschlag besteht darin, daß durch ihn kapitallose Grundbesitzer, die ihre an die Straße stoßenden Grundstücke nicht verkaufen können oder wollen, schwer gedrückt oder ruiniert werden können. Dem Einwand ist eine gewisse Berechtigung nicht zu versagen. Der heutige Zustand entspricht aber noch viel weniger den Anforderungen der Billigkeit, weil er bewirkt, daß der Urbesitzer, der die Wertserhöhung in die Tasche steckt, von den Straßenkosten verschont bleibt, weil ja in der Regel nicht er selbst, sondern erst sein Nachfolger baut und die Straßenkosten bezahlt. Nichtsdestoweniger sollten, um Härten, die mit der sofortigen Fälligkeit der Straßenkosten verbunden wären, vorzubeugen, Einrichtungen geschaffen werden, die die sofortige Zahlung der Straßenkosten erleichtern könnten. Ich denke dabei an Institutionen, wie die Grundrentenkasse der Stadt Dresden oder Einrichtungen, wie sie die Mitteldeutsche Kreditbank in Frankfurt a. M. getroffen hat. Es werden eigene Kassen zu dem Zweck gegründet, die sofort fälligen Straßen- und Kanalbaukosten für den Eigentümer zu bezahlen gegen die Verpflichtung des Eigentümers, die vorschüßliche Zahlung der Kasse durch Jahresrenten, die aus Zins- und Tilgungsquote bestehen, abzutragen. Wie diese Kassen zu organisieren wären, ob sie von privaten Unternehmern oder öffentlichen Verbänden zu errichten, und ob sie etwa mit besonderen Kreditinstituten zur Gewährung zweiter Hypotheken zu verbinden wären, ist eine Frage für sich. Wenn es dabei gelingen könnte, die Tätigkeit der Kassen so zu differenzieren, daß sie lediglich dem beteiligten Urbesitzer oder dem Eigentümer, der den Boden zu unmittelbaren Bebauungszwecken gekauft hat, zu gute kämen, während der gewerbsmäßigen Grundstücksspekulation gegenüber schärfere Bedingungen angewendet werden könnten, oder wenn es gelänge, den Kleinwohnungsbau auf diesem Gebiete irgendwie durch Zuwendung von Vorteilen zu begünstigen, oder gar Umlagungsgrundsätze zu ermitteln, die als Umlegungsmaßstab nicht nur den Frontmeter, mit seiner gleichhohen Belastung für Mietskasernen und Kleinwohnungsbau wählen, so wäre das ein weiterer Vorteil dieser Lösung der Straßenkostenfrage. Es ist nicht zu befürchten, daß die Gemeinden ein überstürztes Tempo im Bau von Straßen einschlagen und nun neue Straßen gleich schockweise herstellen würden, sogar dann nicht, wenn außer den Straßen- und Kanalbaukosten, auch noch die bekanntlich sehr hohen Unterhaltungskosten neuer Straßen den Gemeinden sofort ersetzt würden. Denn für das

im Boden steckende Kapital der Wasserversorgungs- und Beleuchtungsanlagen für den Betrieb dieser Einrichtungen, für die Reinigung der Straßen u. a. m. würden den Gemeinden auch fernerhin bis zur völligen Bebauung der Straßen so große Beträge zur Last bleiben, daß hierin schon ein sicher wirkendes Korrektiv gegen eine verschwenderische Anlegung neuer Straßen läge.

Die Baureife des anstoßenden Geländes hängt aber in zahlreichen Fällen nicht allein von der Schaffung einer Straße ab; sehr häufig, namentlich im Süden und Westen Deutschlands ist die Lage oder der Flächengehalt der anstoßenden Grundstücke derart, daß die Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze unmöglich ist. Verhielte sich die öffentliche Gewalt diesem Zustande gegenüber passiv, so könnte trotz der schönsten Straßenanlagen auf Jahrzehnte hinaus das anstoßende Gelände von der Bebauung zurückgehalten werden, oder es **entstehen Gebäude**, die geradezu ein **Hohn** auf die gesundheitlichen und ästhetischen Forderungen unserer Baubestrebungen sind, und was das schlimmste ist, es auf Jahrzehnte hinaus bleiben, und ohne unerschwingliche Kosten nicht zu beseitigen sind. Denn, wenn vielleicht auch die Mehrzahl der Besitzer des Geländes bereit wäre, eine Änderung der Grenzen der einzelnen Grundstücke, die ihnen die Bebauungsmöglichkeit geben, herbeizuführen, wie etwa die spitzen Winkel zu beseitigen oder die Grundstücke, die überhaupt nicht an der Straße liegen, durch Austausch an die Straße zu bringen, oder Grundstücke, die zu schmal sind, durch Zusammenlegung mit anderen Grundstücken zu vergrößern, so könnte der Widerspruch eines einzelnen Besitzers genügen, um die besten Absichten der übrigen zu schanden zu machen. Dabei könnte man von Fällen, in denen Böswilligkeit oder geschäftliches Raffinement eines Spekulanten die Grenzänderung oder Umlegung hindern würde, bis zu Tatbeständen, in denen der Unsinn siegt, eine ganze Musterkarte aufstellen. Die Hindernisse, die sich dadurch der Schaffung möglichst zahlreicher zweckmäßig geformter Bauplätze entgegenstellen können, sollen durch das Institut der Zwangsumlegung, dessen Einführung in die Gesetzgebung der Tätigkeit von Adickes, Bacmeister und Stübben zu danken ist, beseitigt werden. Es findet auch gegen den Willen der einzelnen Eigentümer eine Neueinteilung der Grundstücke eines ganzen Umlegungsgebietes statt; die Grundstücke werden zu einer Masse zusammengeworfen, dann zunächst das Straßen- und Platzgelände ausgeschieden, und das übrig bleibende Gelände in der Weise unter die bisherigen Eigentümer verteilt, daß jeder tunlichst einen oder mehrere zweckmäßige Bauplätze entsprechend der Fläche oder dem Werte seines alten Besitzes bekommt. Es ist verwunderlich, daß die Einführung dieses Instituts in die Gesetzgebung der deutschen Einzelstaaten so zögernd und ängstlich vor sich geht. verwunderlich deshalb, weil man doch in der landwirtschaftlichen Reformgesetzgebung des 19. Jahrhunderts, die die Verkoppelung Zusammenlegung und Flurbereinigung herbeigeführt hat, ein Vorbild für das Institut der Bauplatzumlegung durch Änderung der Grenzen oder Umlegung in den Städten gehabt hat. Es zeigt auch

dieses Beispiel wieder, wie schwerfällig die Gesetzgebung den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Änderungen des Volkskörpers nachhängt. Nichts liegt doch näher als der Gedanke, daß so wie damals, als die Mehrzahl der berufstätigen deutschen Bevölkerung von der Landwirtschaft lebte, eine Reform der Einteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke sich als notwendig erwies, so jetzt, wo die Städte in dem Gesellschaftskörper dominieren, eine zwangsweise Herbeiführung einer rationellen Form der Baugrundstücke im Interesse der Einwohner sich als nötig erweisen kann. Nichtsdestoweniger ist man in Deutschland nur in Hamburg und in Baden zu Umlegungsgesetzen gekommen. In Preußen hat man dieser vernünftigen Idee die ängstlichen Kautelen entgegengesetzt, indem man ein Umlegungsgesetz ausschließlich für die Stadt Frankfurt erließ und jetzt nur zögernd daran gehen will, dieses Umlegungsgesetz auf die Städte Köln und Posen auszudehnen. Vielleicht wird man auch in Preußen jetzt etwas mehr Mut bekommen, wenn man aus der Schrift von Klar erfährt, daß der erste Fall der Zwangsumlegung in Frankfurt zur allseitigen Zufriedenheit durchgeführt worden ist. Dabei mag ganz besonders nach den Erfahrungen in Baden betont werden, daß die *mittelbaren Wirkungen* eines Zwangsumlegungsgesetzes *bedeutender sind, als die unmittelbaren*. Das Bestehen eines solchen Gesetzes ist eine Warnungstafel für renitente Grundstücksbesitzer; die Furcht vor seiner Anwendung befördert die Geneigtheit für freiwillige Umlegungen. Über die Einzelbestimmungen eines solchen Gesetzes kann hier natürlich nichts gesagt werden. Man darf vielleicht nur nach den Erfahrungen, die wir in Baden gemacht haben, verlangen, daß man das Gesetz nicht von vornherein dadurch zur Untätigkeit verdammen soll, indem man bestimmt, daß etwa die Gemeinde vor der Durchführung der Umlegung das für die Straßenanlagen notwendige Gelände übernehmen muß. Denn damit scheitert die zwangsweise Umlegung an der Kostenfrage. In Baden ist dieser Fehler jetzt durch die jüngste Novelle zum Ortsstraßengesetz verbessert worden. Man hat in Anlehnung an die lex Adickes bestimmt, daß das für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände, soweit es nicht mehr als 33 Prozent der umzulegenden Baublöcke beträgt, unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Notwendig sind ferner zweckmäßige Bestimmungen über die sogenannten Kleinstücke, das sind Grundstücke, deren Flächengehalt so gering ist, daß sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden können. Die Frage, ob es zweckmäßig ist, nach dem Flächengehalt oder nach dem Wert der umzulegenden Grundstücke umzulegen muß ebenfalls unerörtert bleiben.

Ist auf dem Gebiet der Umlegung wenigstens ein Anfang mit der gesetzgeberischen Regelung gemacht, so ist ein anderes Institut, dessen sich die Gesetzgebung des Auslandes zur Beeinflussung der Bodenpreise und der Bebauung schon längst bedient, nämlich die *Zonenenteignung*, bei uns in Deutschland für die Gesetzgebung als besondere Institution unbekannt, wenn auch *sporadisch*, so z. B. im Artikel 25 der neuen württembergischen Bauordnung, sich eine Regelung besonderer

Fälle der Zonenenteignung findet. In Deutschland besteht in den meisten Staaten ein Enteignungsrecht der Gemeinden für das zu Straßen und teilweise auch für das für öffentliche Plätze notwendige Gelände. Diese Enteignung ist sogar in einzelnen Staaten neben den eigentlichen Enteignungsbestimmungen durch Spezialbestimmungen geregelt. Es fehlt dagegen an Bestimmungen, daß auch das neben der Straße hinziehende Gelände entweder überhaupt oder bis zu einer gewissen Tiefe enteignet werden kann. Gerade die Enteignung dieses Geländes bildet das Gebiet der sogenannten Zonenenteignung. Diese Zonenenteignung ist in außerdeutschen Ländern, namentlich in Belgien, Frankreich, den Niederlanden, Italien in mehr oder minder großem Umfange in praktischem Gebrauch. In der Regel wird dort die Zonenenteignung zur Verbesserung der Gesundheits- oder der Verkehrsverhältnisse älterer Stadtteile verwendet. Ein enges, hoch umbautes Gassengewinkel, Wohnungshöhlen ohne Luft und Licht, alte Stadtquartiere mit durchfeuchtem Untergrund werden durch Durchlegung neuer Straßenzüge und Neueinteilungen des Baublocks beseitigt. Oder das Straßennetz älterer Stadtteile bedarf der Verbesserung und Ergänzung durch Verbreiterung, Höher- oder Tieferlegung der vorhandenen oder Eröffnung neuer Straßenzüge. Je nach den Zwecken, denen die Zonenenteignung dient, sichert sich die Gemeinde durch sie nur die an den neuen Straßenzügen verbleibenden, häufig mißgestalteten und bebauungsunfähigen Grundstücksreste, die sich meistens gegenseitig in der Bebauung hindern, oder sie greift weiter und erwirbt durch die Zonenenteignung die Mehrzahl oder alle Grundstücke der zu sanierenden Stadtteile. Diese Zonenenteignung bebauter Quartiere hat ihre besonderen Schwierigkeiten, weil hier die Aufgabe der Verwaltung nicht nur in der Erledigung der Enteignung besteht, sondern außerdem auch in der Beschaffung von Ersatzwohnungen für die durch die Zonenenteignung aus ihren Wohnquartieren vertriebene Bevölkerung, die infolge ihrer Mittellosigkeit keine besonderen Aufwendungen für die Beschaffung neuen Wohnungen machen kann. Allgemeine Regeln, wie sich eine Verwaltung mit diesen Fällen abzufinden hat, lassen sich natürlich nicht geben, das ist Sache der Geschicklichkeit und Voraussicht der einzelnen Behörde. Weniger bekannt, auch in außerdeutschen Ländern, ist die Zonenenteignung unbebauten Geländes; ihre Einführung wird sicher auch in Deutschland wegen des ganz besonderen Respekts, den man dem Grundeigentum entgegenbringt, mit noch größeren Widerständen zu kämpfen haben, als die für die Allgemeinheit schon leichter verständliche Zonenenteignung des bebauten Geländes. Und doch wird eine planmäßige Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Bevölkerungsklassen auf die Dauer das Institut der Zonenenteignung unbebauten Geländes nicht entbehren können. Man halte sich nur vor Augen, daß bis jetzt die größten Erfolge in der Erstellung preiswerter, billiger Wohnungen durch die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften erzielt worden sind, und

auch in Zukunft werden die Siedelungsgenossenschaften auf gemeinnütziger Grundlage die Pioniere für die Gesundung des Wohnungswesens der notleidenden Klassen bilden und damit indirekt durch Verminderung der Nachfrage die Veranlassung zu einer Preissenkung des übrigen Wohnungsbodens geben. Es ist gleichgiltig, ob die Gartenstadtgenossenschaften, Baugenossenschaften oder auch vielleicht einmal Genossenschaften oder sonstige Gesellschaftsformen des öffentlichen Rechtes sind. Denn das liegt jedenfalls nicht außerhalb des Bereichs der Möglichkeit, daß auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge sich eine ähnliche Entwicklung vollzieht, wie in der Gestaltung der Kranken-, Unfall-, Alters- und Invaliditätsversicherung. Wie dort infolge der Insuffizienz der Selbsthilfe an die Stelle des privaten Versicherungsschutzes die Staatshilfe in den Organen der Sozialversicherung getreten ist, so ist es möglich, ja sogar wahrscheinlich, daß durch ähnliche, öffentlich rechtliche Organisationen das Wohnungsbedürfnis der unteren und mittleren Bevölkerungsklassen befriedigt werden muß, wenn diese außerstande sind, aus eigenen Kräften, sei es allein, sei es unter Mithilfe der Gemeinde, den Kampf mit der Wohnungsnot aufzunehmen. Wie soll nun ein öffentlicher Verband, der diesen gemeinnützigen Siedelungsgesellschaften zu erschwinglichen Preisen Gelände zur Verfügung stellen will, das für ihre Tätigkeit unerläßliche zusammenhängende Gelände anders als durch Zonenenteignung erwerben können, wenn dem Verband selbst der ausreichende Grund und Boden fehlt? Oder wie soll sonst, wenn die Gemeinde durch erhebliche Aufwendungen wie für billige Verkehrsmittel, Anlagen von Parks, großen freien Spielplätzen zur Steuerung der Wohnungsnot einen Gemarkungsteil mit billigem Baugrund zu einem Wohnquartier für die wohnungs-notleidende Einwohnerschaft herrichten will, die Ausnützung der Grundrentensteigerung durch das Privateigentum verhütet werden? So sehr sich nun unsere überkommene Anschauung heute noch gegen die Zonenenteignung unbebauten Geländes sträuben mag, so sicher ist es, daß die Zonenenteignung mit den Grundsätzen unserer derzeitigen Enteignungsgesetze nicht in Widerspruch steht. So gut der preußische Staat in Posen und Westpreußen das Recht der Enteignung zur Sicherung des Deutschtums gegen das Polentum verwendet, so gut er sich in dem Wasserstraßengesetz vom 1. April 1905 ein Enteignungsrecht für die neben den Kanälen hinziehenden Geländestreifen bis zu einer Entfernung von 1 Kilometer von der Kanalmittellinie vorbehalten hat, mit demselben Rechte muß auch, wenn das öffentliche Wohl es erfordert, die Zonenenteignung unbebauten Geländes für Zwecke der Wohnungsfürsorge zulässig sein. Und Bredt in seinem Buche über die Zonenenteignung dürfte Recht haben, daß in Preußen nicht einmal ein besonderes Gesetz für die Zonenenteignung nötig ist, sondern daß schon auf Grund der geltenden Enteignungsgesetze unbebautes Gelände zu Bauzwecken enteignet werden kann. In Baden ist dies sogar bei der Erlassung des Enteignungsgesetzes vom 26. Juni 1899

in der Regierungsbegründung zu diesem Gesetz offiziell erklärt worden. Es heißt dort: „Auch die Erwerbung unbebauter Grundstücke zur Verwendung als Bauplätze kann als ein dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen angesehen werden, wenn eine solche Maßregel im öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ergriffen wird. Die näheren Voraussetzungen, unter denen die Enteignung zuzulassen ist, ... sind in der Entscheidung des Staatsministeriums festzustellen". Die Praxis ist auch gar nicht so ängstlich in der Einführung des Instituts der Zonenenteignung. Aus der Praxis des badischen Staates kann ich z. B. darauf hinweisen, daß der Stadt Mannheim die Zonenenteignung für das Gelände des Industriehafens eingeräumt wurde. Als die Stadt Mannheim im Jahre 1894 einen Industriehafen erbaute, wurde ihr nicht nur das Recht zur Enteignung der Straßen, sondern auch der an die Straßen angrenzenden Plätze, die zur Bebauung mit Fabriken ꝛc. dienen sollten, verliehen, und in dieser Grundform ist auch tatsächlich die Enteignung vollzogen worden. Nur wird man natürlich an die Zonenenteignung Bedingungen gegen ihre mißbräuchliche Verwendung unbebauten Geländes, an diejenige für Wohnzwecke insbesondere solcher Bedingungen knüpfen müssen, die die Verwendung des enteigneten Geländes für die gemeinnützige Wohnungspflege sicher stellen. In welcher Richtung sich diese Vorschriften bewegen müssen, ergibt vielleicht gerade ein Vergleich zwischen den Bedingungen, unter denen der Stadt Mannheim die Enteignung des Industriehafengeländes und einer Privatgesellschaft, die an einem anderen Teil der Gemarkung zu gleicher Zeit einen anderen Hafen, den Rheinauhafen, anlegte, die Enteignungsbefugnis bezüglich bestimmter Anlagen des Rheinauer Hafens eingeräumt wurde. Die Privatgesellschaft wollte die Hafenplätze nach dem Prinzip des höchstmöglichen Gewinnes verkaufen; darum wurde ihr die Enteignungsbefugnis nur für die Anlage der Eisenbahngleise und der öffentlichen Hafenbecken eingeräumt. Die Stadt Mannheim mußte die Garantie dafür leisten, daß sie die Plätze im Industriehafen ohne Gewinn ausschließlich gegen Erstattung der Selbstkosten abgeben werde. In dieser Beschränkung wird auch die Zonenenteignung unbebauten Geländes für Bauplätze allgemein durchführbar sein. Es muß nur verhütet werden, daß die Zonenenteignung zu Spekulations- oder Gewinnzwecken des Enteignenden benutzt wird. Es darf natürlich nicht der Gemeinde ein Bauplatz oder ein Bauquartier durch die Zonenenteignung zu dem Zweck zur Verfügung gestellt werden, damit sie es mit Gewinn verkaufen kann, und es muß andererseits Sicherheit dafür geschaffen werden, daß auch derjenige, dem die Gemeinde das durch Zonenenteignung erworbene Gelände für Bauzwecke zur Verfügung stellt, und ebenso Generationen seiner Rechtsnachfolger es tatsächlich dafür benutzen und nicht mit dem Gelände oder den darauf erbauten Häusern spekulieren. Allerdings läßt sich eine bindende Sicherheit dafür bei der gegenwärtigen Ausgestaltung

der in Betracht kommenden Institute unseres Privatrechts nur schwer geben. Unser Privatrecht steht auf individualistischem Boden, es lassen sich deshalb Vereinbarungen, z. B. diejenige des Verbotes, mit Gelände zu spekulieren, die über die Person des ersten Erwerbers hinaus die Generationen seiner Rechtsnachfolger im Besitz binden sollen, nur auf Umwegen erreichen. Darauf beruht es auch, daß alle die Institutionen, wie Erbbaurecht, Wiederkauf, Vorkauf, die man zu diesem Zweck heranzuziehen versucht hat, nur in eng begrenzten Ausnahmefällen anwendbar sind, bei einer allgemeinen Anwendung aber versagen. Dieser Charakter unseres Rechtes schafft in seiner praktischen Handhabung eine förmliche Zwickmühle. Es gibt nur zwei Möglichkeiten; entweder sichert man die Einhaltungen der Verpflichtungen sozialen Charakters durch den jeweiligen Eigentümer durch dingliche Formen, namentlich Vormerkungen, dann erhält er keinen genügenden Hypothekenkredit, oder man unterläßt dies, und dann erhält die Gemeinde oder der sonstige öffentliche Verband, die das Gelände hergibt, keine Garantie gegen Spekulationsmöglichkeiten oder sonstige Verletzungen sozialer Pflichten des jeweiligen Eigentümers. Hier ist zunächst eine Reform unseres Privatrechts, die diese Schwierigkeiten beseitigt, erforderlich, eine Aufgabe, der sich der deutsche Juristentag bereits angenommen hat.

Mit der Zonenenteignung allein wird man aber die Ziele, die ihr eben gestellt wurden, nicht erreichen können. Ergänzend muß ihr eine Beseitigung unserer veralteten partikulären Enteignungsgesetze und die Schaffung eines einheitlichen modernen Reichsenteignungsgesetzes zur Seite treten.

Unser heutiges Enteignungsverfahren ist so schwerfällig, und die Entschädigungen, die infolge der Rückständigkeit unserer Enteignungsgesetze zu zahlen sind, so hoch, daß die Zonenenteignung durch diese Hindernisse um ihre Wirkung gebracht würde. Es ist z. B. charakteristisch, daß das **Verfahren** des preußischen Enteignungsgesetzes, wie Alexander Katz in einem Vortrag über die Enteignung im Städtebau ausgeführt hat, auf den heute längst überwundenen Verfahrensgrundsätzen des ehemaligen preußischen Prozesses sich aufbaut, daß es zu umständlich und für die Bedürfnisse des neuzeitlichen Verkehrs in keiner Weise ausreichend ist. Unsere Enteignungsgesetze, noch mehr aber ihre Handhabung durch die Praxis der Gerichte sind überall von der Anschauung durchtränkt, daß dem Eigentümer nicht nur der normale Preis, den er im freien Verkehr erhalten würde, sondern noch eine Extrabonifikation für die Wegnahme seines Grundstückes zu zahlen ist. Diese Anschauung mag in vereinzelten Fällen heute noch eine gewisse Berechtigung haben, mutet aber allgemein bei der Mobilisierung unseres städtischen Grundbesitzes geradezu anarchronistisch an, und führt namentlich bei unbebauten Grundstücken zu den sozial bedenklichsten Ergebnissen.

Die gleiche Überlebtheit der Auffassung spricht aus den Bestimmungen unserer Enteignungsgesetze, daß der Eigentümer bei Teilenteignungen nicht nur für die Nachteile der Enteignung zu entschädigen ist, sondern daß er auch die Vorteile der Enteignung überdies für dich bean-

sprechen kann. Dadurch kommt man zu so eigenartigen Ergebnissen, wie dem, daß der Eigentümer, der mit seiner Spelunke an einer engen, luft- und lichtlosen Straße lag, und infolge der Straßenverbreiterung mit seinem Restgrundstück an eine Geschäftsstraße ersten Ranges zu liegen kommt, außer dem Verkehrswert des für die Straßenverbreiterung abzutretenden Teils seines Grundstückes für sein Restgrundstück, das für ihn eine Goldgrube geworden ist, einen Deformationsschaden bekommt, ohne daß eine Ausgleichung dieses Schadens durch den Vorteil, den die Straßenverbreiterung ihm brachte, zugelassen würde.

Dazu kommt nun noch eine Gerichtspraxis, die in ihrer einseitigen Begünstigung des Privatinteresses des Grundeigentümers nicht nur das Gesetz bis an die äußersten der richterlichen Auslegung gezogenen Grenzen zu seinen Gunsten handhabt, sondern diese noch überspringt. Erinnert sei hier nur an die bekannte Schwenkung der Rechtsprechung des Reichsgerichts auf dem Gebiete des preußischen Enteignungsgesetzes, durch die im Widerspruch mit Sinn und Wortlaut des Gesetzes und einer zwanzigjährigen Praxis der Gerichte das preußische Gesetz dahin ausgelegt wurde, daß dem enteigneten Eigentümer nicht nur der objektive Wert, sondern der individuelle Wert seines Grundstückes, sein persönliches Interesse als Entschädigung zu gewähren sei.

Der schwerste Fehler der Enteignungsgesetze aber liegt darin, daß die Feststellung der Entschädigungen Behörden übertragen ist, die einen ganz anderen Beruf und eine ganz andere Aufgabe haben, als sich mit wirtschaftlichen Operationen, wie die Entschädigungsfeststellung eine ist, zu befassen, nämlich den Gerichten. Sache der Gerichte ist die Rechtsanwendung: Läuterung des unklaren, Schirmung des bedrohten, Wiederherstellung des verletzten Rechts. Innerhalb dieser Grenzen mögen die Gerichte ihres hohen Amtes walten. Jede Überschreitung dieser Grenzen aber rächt sich an den Ergebnissen der Rechtsprechung. Bei der rein wirtschaftlichen Operation der Grundstücksabschätzung sind die Gerichte vollständig in die Hände der Sachverständigen gegeben. Und was wird von den Parteien in einem Prozeß nicht alles als Sachverständige produziert. Sehr häufig beruht schon ihre Auswahl auf einem vom Gericht vollzogenen Kompromiß zwischen den Vorschlägen der Parteien, die als Sachverständige ohne Rücksicht auf wirkliche Sachkenntnis Personen benennen, von deren Gutachten sie sich den größten Nutzen versprechen. Man kann sich häufig schon gratulieren, wenn als Sachverständige nicht geradezu Interessenten genommen werden. Die Idee, den Gerichten diese ihnen so fremde Tätigkeit der Abschätzung der Grundstücke zu übertragen, ist nur aus einem Rückschlag gegen die Anschauung des Polizeistaates zu erklären, der rücksichtslos in das Eigentum der Untertanen eingriff, ohne einen Ausgleich in Form einer Geldentschädigung dafür zu geben. Auf den übrigen Gebieten unseres Staatslebens haben wir die jugendlichen Übertreibungen der Rechtsstaatsidee mehr oder minder überwunden; auf dem Gebiete des Enteignungsrechts schleppen wir diese Kette überwundener staatlicher Zustände nach. Man nehme auch hier die nötige Korrektur vor, und beschränke die Gerichte auf ihr ureigenes

Tätigkeitsgebiet der Rechtskontrole. Es genügt zum Schutze des Privatinteresses vollständig, wenn den Gerichten die Nachprüfung, der von einer anderen Behörde vorzunehmenden Grundstücksabschätzung, bei Gesetzesverletzungen, die dabei unterlaufen sind, übertragen wird. Die Wertfeststellung den Gerichten selbst aber zu übertragen, ist ein schwerer Fehler, der sich um so bitterer rächen muß, als die Tragweite eines falschen Entschädigungsurteils der Gerichte gar nicht abzusehen ist. Ein falsches Enteignungsurteil kann die Preisbewegung eines ganzen Bauquartiers in eine nicht wieder gut zu machende Verwirrung bringen. Denn die Preise des Enteignungsverfahrens gelten als gerichtlich festgesetzte Preise und nach ihnen richten sich die Preise der Grundstücke der ganzen Nachbarschaft. Daß mit Enteignungsgesetzen, die mit derartigen Mängeln behaftet sind, sich Zonenenteignungen nicht durchführen lassen, liegt auf der Hand. Was not tut, ist ein modernes Enteignungsrecht, modern im Verfahren, sozial in seinen Bestimmungen über die Wertfestsetzung, und umfassend für alle Fälle der Enteignung, so daß auch neuartige Erscheinungen, wie die Enteignung von Chikanezwickeln und aufgelassenen Straßen und Wegteilen, die z. B. der Artikel 26 der württembergischen Bauordnung behandelt, von ihr geregelt werden. Das Gesetz sollte ein Reichsgesetz sein, weil die Enteignung Verhältnisse regelt, die in den einzelnen Bundesstaaten keine besonderen Verschiedenheiten aufweisen und weil seine Verabschiedung durch die Organe der Reichsgesetzgebung seine soziale Ausgestaltung mehr gewährleistet, als die partikulare Regelung der Materie.

Es wird eine der Hauptaufgaben eines neuen Enteignungsrechtes sein, für die Preisbewertung von Grundstücken besondere Behörden, die aus wirklichen Sachverständigen bestehen, zu bilden.

Diese Schätzungsbehörden wären aber auch um deswillen ein Nutzen für die Allgemeinheit, weil ihnen die Wertfeststellung von Grundstücken zum Zweck der Beleihung übertragen werden könnte. Eine gesetzliche Regelung des Taxwesens, sowohl hinsichtlich der Behörden, wie der Grundsätze für die Vornahme von Schätzungen würde ein Vorbeugungsmittel gegen unbegründete und überstürzte Preissteigerungen unbebauter Grundstücke sein und durch Niederhaltung der Bodenpreise zu einer Verbesserung unserer Wohnverhältnisse beitragen. Die Einführung von Taxämtern findet ja jetzt bereits Präzedenzfälle sowohl in unserer Reichs- wie Landesgesetzgebung. Erinnert sei in ersterer Hinsicht nur an die Bauschöffenämter, die das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen vorsieht, und in landesrechtlicher Beziehung sind hier die Steuereinschätzungsbehörden für Grundstücke zu erwähnen. Schon diese Beispiele zeigen ja bereits, daß der moderne Staat um die Notwendigkeit der Schaffung öffentlicher Schätzungsbehörden nicht herumkommt. Es ist gar keine Frage, daß die Spekulation die hohen Grundstückspreise nicht anlegen würde, wenn sie wüßte, daß beim Verkauf der Grundstücke an das ernsthafte Bauunternehmertum eine amtliche Nachprüfung der durch eine geschickt inszenierte Grund-

stückshausse emporgewirbelten Preise in der Form einer amtlichen Wertsfeststellung der Grundstücke stattfände. Denn bei dieser würden nicht, wie es jetzt bei den privaten Schätzungen geschehen kann, alle Phantasie-Preise, die die Grundstücksspekulation jemals gezahlt hat, als reale Vergleichspreise zugrunde gelegt werden. Außerdem würde die größere Solidität, die das Schätzungswesen durch das Eingreifen staatlicher Taxämter erfahren würde, ganz zweifellos die Beschaffung der zweiten Hypotheken, an deren Mangel unser Bauwesen krankt, erheblich erleichtern. Die Befürchtung, die man amtlichen Taxämtern entgegenhält, daß sie zu bureaukratisch und zu schablonenhaft verfahren könnten, ließe sich durch eine Besetzung der Taxämter mit Berufs- und sachverständigen Ehrenbeamten und durch Voranstellung des Grundsatzes der Individualisierung bei der Regelung der Abschätzungsgrundsätze vermeiden.

Die hier vorgetragenen Ausführungen bewegen sich im Gegensatz zu Bestrebungen, die in neuerer Zeit sich in der Suche nach einem großen Mittel zur Lösung der städtischen Bodenfrage zeigen, auf dem Gebiete der kleinen Mittel. Das eine oder andere von ihnen wurde unter die Lupe genommen und mehr andeutungsweise ohne Eindringen in die Tiefe der Details behandelt; mehr erlaubt die mir zugemessene Zeit nicht. Damit soll aber nicht gesagt sein, daß sich die Tätigkeit unserer Behörden in bezug auf die Bodenfrage an der Verwertung der kleinen Mittel genügen lassen dürfe. Wenn auch das große Mittel, das z. B. v. Mangoldt für die Lösung der städtischen Bodenfrage empfohlen hat, die Stadterweiterungstaxe, in der Praxis nicht durchführbar sein dürfte, so ist damit doch nicht gesagt, daß nun die öffentlichen Körperschaften sich genügen lassen sollten, die Fragen, die hier erörtert worden sind, oder Maßnahmen ähnlicher Natur als der Weisheit letzten Schluß zu betrachten. Die Ideen, die hier vorgetragen worden sind, beschäftigen schon seit nahezu einem Menschenalter die Kreise der Theoretiker und Praktiker der Boden- und Wohnungsreform; sie sind zu einem kleinen Teil verwirklicht, zu einem andern Teil noch nicht. Niemand wird aber glauben, daß durch sie allein sich eine durchgreifende Besserung in den Wohnungsverhältnissen der minderbemittelten Klassen erzielen lasse. Und doch wird die Lösung dieses Problems als eines der dringendsten der inneren Kolonisation immer brennender. Wenn auch die nächsten Jahrzehnte durch Maßnahmen staatlicher Wirtschaftspolitik, wie die Kanal- und Wasserbauten, durch örtliche Verschiebungen der Industrieniederlassungen, durch Durchführung einer planmäßigen Dezentralisation der Bevölkerung im Wege der Gesetzgebung und Verwaltung, durch eine Stadtflucht der wohlhabenden Bevölkerungsschichten den Zug nach der Stadt vermindern werden, so ist doch ein Ende der Großstadtentwicklung und des Anschwellens der städtischen Bodenpreise nicht abzusehen. Damit ist aber gerade über die minderbemittelten Kreise das Verdikt gesprochen, daß sie, wenn es keine Abhilfe gäbe, immer tiefer in die Wohnungsnot hinein geraten, immer höhere Beträge ihres

ohnehin schmalen Einkommens zur Alimentierung der städtischen Bodenrente und zur Steigerung der Profitrate der Grundstücksspekulation und des Bodenkapitals verwenden müßten. *Gegen diese Zustände den Kampf für die Volksgesundheit* mit allen Mitteln aufzunehmen, ist Pflicht nicht nur die Gesetzgebung und der lokalen Verwaltung der Gemeinde, sondern auch der *Reichsverwaltung*. Ob und inwieweit diese Aufgabe auf finanziellem Gebiete etwa durch Bewilligung eines großen Reichsfonds zur Förderung der Wohnungspflege zu bewältigen ist, das ist eine Frage, die außerhalb unseres Themas liegt. Aber auf unserem ureigenen Boden bewegen wir uns, wenn wir verlangen, daß das Reich, durch Erhebungen des Statistischen Amtes des Deutschen Reiches oder besonderer Kommissionen den Fragen nachgeht, wo die schweren Mängel unserer wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse zu suchen sind, die die Misere unserer städtischen Bodenverhältnisse verschuldet haben. Denn daß solche Mängel vorliegen, daß aber ihre eigentliche Ursache und die Mittel zu ihrer Abhilfe noch nicht gefunden sind, zeigt deutlich die mehr oder minder große Ergebnislosigkeit der bisherigen praktischen Versuche auf dem Gebiete der Wohnungsreform. Die Wissenschaft hat einige der Punkte, hinter denen sie den Sitz des Übels vermutet, bereits bezeichnet. Sie verweist auf die dauernd gleich hohe Verschuldung unserer Gebäude, die durch Amortisation nicht getilgt wird, sie frägt, ob unser Hypothekenrecht mit seiner einheitlichen Belastung von Boden und Gebäude nicht durch Aufnahme der Meliorations-Hypothek zu verbessern sei, sie weist auf andere schwere Mängel der Formen unserer Stadterweiterung hin. Die Wissenschaft hat diese Fragen angestellt, aber nicht gelöst. Den Mut zu gesetzgeberischen Maßnahmen aber wird man bei der großen Umwälzung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die durch die von der Theorie vorgeschlagenen Abhilfemittel hervorgerufen würden, nicht haben, solange der Streit der Theorien in der Wissenschaft tobt. Die Verantwortung für tiefgreifende Maßnahmen wird die Gesetzgebung nur dann übernehmen können, wenn die Untersuchungen und Erhebungen der Verwaltungsbehörden ihr einwandfreie Unterlagen für tiefgreifende und großzügige Reformen auf dem Gebiete unseres Wohnungswesens geschaffen haben. Diese behördlichen Prüfungen und Untersuchungen kann kein anderer Verband machen, als das Reich. Von ihrer Durchführung erwarten wir als Ergebnis ein Programm umfassender Gesetzgebungs- und Verwaltungsmaßnahmen, die konzentrisch von allen Seiten den Kampf mit dem unsere ganze Volkszukunft in Frage stellenden Übel der Wohnungsnot aufnehmen. Nur dadurch können wir dieses Feindes unserer kulturellen Weiterentwicklung Herr werden. Es ist nicht zu befürchten, daß durch diese Erhebungen die Reform auf die lange Bank geschoben werde. Dazu schlägt unser Gewissen unter dem Druck unseres sozialen Verantwortlichkeitsgefühls zu heftig und die Not brennt zu stark auf den Nägeln der vom Fluch des Wohnungselendes getroffenen Volksteile, als daß wir uns mit Enqueten abspeisen und beruhigen lassen könnten. Ein derartiges eingehendes Eindringen unserer Reichsbehörden in alle Verzweigungen

des so schwer zugänglichen städtischen Boden- und Wohnungsproblems wird und muß aber noch ein weiteres zur Folge haben, das vielleicht schwerer wiegt, als unmittelbare gesetzgeberische Vorschläge: nämlich eine Reform des Geistes und der Anschauung, die die Haltung unserer Behörden und Parlamente in den Fragen unseres Wohnungsboden bestimmt. Es wird dann nicht mehr möglich sein, daß man große Geländeflächen, die dem Staat oder der Gemeinde gehören, wie ehemalige Truppenübungsplätze oder geschlossene Friedhöfe, dem Bodenhandel, der die höchsten Preise zahlt, ausliefert, daß man die Wälder und Parks in der Nähe unserer großen Städte als fiskalische Ausbeutungsobjekte betrachtet; man wird es für selbstverständlich erachten, daß diese Geländeflächen, deren hoher Wert erst durch das Wachstum der Großstädte, die Arbeit ihrer Verwaltungen und ihrer Bürger erzeugt wurde, nicht zur Bereicherung des Fiskus und privater Kapitalistenkreise auf Kosten der Gesundheit der kommenden Generationen zu dienen haben, sondern zur Stärkung ihres Glücks, ihrer Gesundheit, ihrer Lebensfreude zu erhalten und mehr und mehr zu pflegen sind. Es wird dann im öffentlichen Bewußtsein als feste Anschauung wurzeln, daß die Wälder, Parks und ähnlichen Anlagen öffentliches Eigentum sind, so gut wie die Flüsse und Seen, daß sie ein unveräußerliches Nationaleigentum sind nicht nur der Generation, die zurzeit über die Erde dahinwandelt, sondern aller derer, die dereinst einmal aus den Tiefen des Nichtseins heraufsteigen werden, um sich an und in diesen Stätten der Erholung neuen Mut und neue Stärke zum Lebenskampfe zu holen. Für diese, die da kommen werden, für sie kämpfen wir; das Beste, was wir aus diesen Kämpfen davontragen können, ist die Hoffnung, daß ihnen dereinst der Sieg beschieden sein möge, wenn uns schon längst der kühle Rasen deckt. (Lebhafter Beifall.)

Es folgt der

Zweite Vortrag zu dem Thema:

„Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage."

Stadtrat Dr. **Luppe**-Frankfurt a. M.: Meine verehrten Damen und Herren! Die beiden Herren Vorredner haben schon angedeutet, daß die Aufgaben der Behörden in der Bodenfrage außerordentlich mannigfaltig sind. Mir speziell ist die Aufgabe zugefallen, die Mitwirkung der Behörden zu behandeln, soweit sie sich auf Bauordnungen und auf Bebauungspläne bezieht. Hier sind es ja hauptsächlich die Gemeinden, die mitzuarbeiten haben, die Gemeinden haben die Bebauungspläne aufzustellen, die Polizeibehörden, die großen Teils in der Hand der Gemeinden sind, haben die Bauordnungen zu schaffen, und die Gemeinden sind auf diesen beiden Gebieten verhältnismäßig sehr frei und selbständig gestellt. Die Mitwirkung anderer Instanzen, staatlicher Behörden usw.

ist verhältnismäßig gering. Infolgedessen ist dies ein Gebiet, bei dem es sich weniger darum handelt, Forderungen an die Gesetzgebung für die Zukunft zu stellen, sondern vielmehr darum, zu zeigen, was schon jetzt praktisch geleistet werden kann. Deshalb werden meine Ausführungen vielleicht etwas nüchterner ausfallen, als die meines Herrn Vorredners, weil ich mich nur mit einzelnen praktischen und verhältnismäßig kleinen Fragen beschäftigen muß.

Welche Aufgaben die Behörden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei Schaffung von Bauordnungen als ideales Ziel haben sollen, darüber werden wir uns alle leicht verständigen können. Daß es zu erstreben wäre, möglichst jedem ein eigenes Heim mit einem Gärtchen zu schaffen, daß es wünschenswert wäre, möglichst viele schöne, große freie Flächen zu haben, Promenaden, Parkanlagen, Wälder und dergl., daß es wünschenswert wäre, in jeder Wohnung alle hygienischen Einrichtungen, die man sich denken kann, Kanalisation, Bäder usw. zu schaffen, daß es wünschenswert wäre, alle Bauten technisch, feuersicherheitlich usw. so einwandfrei als möglich herzustellen, und daß es schließlich auch wünschenswert wäre, die Bauten architektonisch schön auszugestalten, darüber werden wir alle ohne weiteres einverstanden sein. Die Schwierigkeit liegt nur darin, daß die Durchführung aller dieser Forderungen Geld kostet. Wenn ich von einem Grundstück die Hälfte bebauen darf, so brauche ich natürlich für einen Hausbau eine geringere Bodenfläche, als wenn ich nur ein Drittel bebauen darf; wenn ich breite Straßen, große Plätze schaffen will, so muß ich viel mehr Land zur Verfügung stellen für dieselbe Zahl von Wohnungen; wenn ich Einfamilienhäuser baue, wenn ich in jede Wohnung hygienische Einrichtungen hineinbringen will, wenn ich in technischer, architektonischer Beziehung alles einwandfrei schaffen will, so ergibt dies zweifellos eine Verteuerung der Bauten. Kommt auf der anderen Seite der hohe, sich ständig steigernde Bodenpreis hinzu, so ergeben sich daraus die schweren Mängel unserer Bebauung, wie sie von dem ersten Herrn Referenten, vom Grafen Posadowsky, dargestellt worden sind. Wenn die Wohnungen zu teuer werden, so teuer, daß die Bevölkerungsklassen, für die sie bestimmt sein sollen, die Miete von ihrem Arbeitslohn nicht bezahlen können, so ist der Schade, der entsteht, ein sehr großer. Die Folge ist auf der einen Seite, daß eine Ueberfüllung der Wohnungen eintritt dadurch, daß Schlafgänger, Aftermieter aufgenommen werden, oder daß die Wohnung geteilt wird, und auf der anderen Seite folgt daraus, daß ständig Räume, die zum Wohnen gar nicht bestimmt sind, unzulässiger Weise bewohnt werden. Was Herr Graf Posadowsky von Berlin gesagt hat, daß dort eine Unmenge von Dachgeschossen bewohnt werden, obgleich die Bewohnung verboten ist, das gilt eigentlich für alle Großstädte. Diese Kalamität ist überall vorhanden, es handelt sich nicht nur um Dachgeschosse, sondern auch um Kellergeschosse, um Hintergebäude, in denen nur Bureaus, Stallungen usw. geschaffen werden sollten, und in denen Wohnungen unzulässiger Weise eingerichtet werden. Diese Kalamität hat sich noch bei allen Wohnungsinspektionen gezeigt, und es hat sich auch gezeigt, daß diese Mängel schwer zu beseitigen sind.

Sie sehen, es ist eigentlich Scylla und Charybdis. Auf der einen Seite die Notwendigkeit, gute Wohnungen zu schaffen, und auf der anderen Seite eine Verteuerung über den Rahmen hinaus, der noch ein Bewohnen für die ärmeren Klassen ermöglicht. Deshalb bleibt bei Aufstellung von Bebauungsplänen und Schaffung von Bauordnungen nichts weiter übrig, als bis zu einem gewissen Grade zu paktieren und auf gewisse Forderungen zu verzichten, um andere Forderungen umso eher durchführen zu können. Herr Syndikus Landmann hat vorhin ganz richtig erwähnt, daß die Wirksamkeit der Behörden im allgemeinen an der Grenze der Gemeinde zu Ende ist, und wenn sie an der Grenze der Gemeinde zu Ende ist, dann gibt es auch einen gewissen niedrigsten Bodenpreis, von dem als Minimum ausgegangen werden muß. Selbst Großstädte, die verhältnismäßig erhebliche Eingemeindungen vollzogen haben, stehen heute vor der Tatsache, daß in diesen eingemeindeten Vororten der Bodenpreis schon ein verhältnismäßig hoher ist, und mit diesem Minimum des Bodenpreises muß man meines Erachtens rechnen, wenn man Bebauungspläne und Bauordnungen für Wohnungen schaffen will, die die Leute nachher auch bezahlen können. Denn, rechnet man mit einem geringeren Bodenpreis, so ergibt sich von vornherein ein falsches Rechenexempel.

Das zweite, was dabei zu berücksichtigen ist, ist, daß es auch notwendig ist, richtige Baustellen zu schaffen, da unsere Bebauungspläne vielfach versäumen, darauf Rücksicht zu nehmen. Es ist weiter darauf Rücksicht zu nehmen, ob nicht die Erfüllung gewisser Forderungen in bezug auf die weiträumige Bebauung ermöglicht, von anderen Forderungen Abstand zu nehmen, und schließlich kommt das wesentliche Problem in Frage, inwieweit durch Bebauungspläne und durch die Bestimmungen der Bauordnung Einfluß auf die Preisbildung des Grund und Bodens erlangt werden kann. Diese drei Gesichtspunkte will ich meinen Ausführungen zu Grunde legen.

Es ist vorhin gesagt worden, daß die Schaffung möglichst viel baureifen Geländes, um größere Konkurrenz herzustellen, mit geeignet ist, den Bodenpreis einigermaßen niedrig zu halten. Das ist zweifellos richtig, aber für die Schaffung von Baugelände ist der erste Schritt die Beschaffung eines Bebauungsplanes. Infolgedessen muß ein Bebauungsplan, um möglichst viel Bauland schaffen zu können, sich auf möglichst große Bezirke erstrecken, es müssen generelle Bebauungspläne für ganze Gemeindebezirke vorhanden sein. Es dürfte nicht vorkommen, wie es an manchen Orten geschehen ist, daß ganz erhebliche Eingemeindungen vorgenommen worden sind und nach fünf, zehn Jahren für die eingemeindeten Orte noch kein Bebauungsplan vorhanden ist; dann ist ja der ganze Zweck der Eingemeindung verfehlt, wenn nicht durch Schaffung eines Bebauungsplanes möglichst bald baureifes Gelände geschaffen wird, solange die Grundpreise noch niedrig sind. Die Schaffung von Bebauungsplänen ist also die erste Aufgabe, um die Grundlage für die Schaffung baureifen Geländes zu gewähren. Nun ist aber eine sehr wesentliche Frage: Wie soll dieser Bebauungsplan beschaffen sein. Be-

bauungspläne werden regelmäßig von den Tiefbauämtern aufgestellt, von den Behörden, die in erster Linie nur auf die Verkehrsverhältnisse Rücksicht nehmen und die Straßenführung darauf zuschneiden. Das ist zweifellos notwendig, aber ebenso notwendig sind andere Gesichtspunkte. Man hat neuerdings vielfach, namentlich in Städten, die eine landschaftlich schöne Umgebung haben, die ein hügeliges Gelände haben, auch Rücksicht genommen auf die Schaffung von Aussichtsstraßen, man hat die Linienführung darauf zugeschnitten, daß möglichst viel Aussichtspunkte auf das Gebirge oder auf gewisse Gebäude und dergl. geschaffen werden. Auch dies ist ein einseitiger Gesichtspunkt. Wenn man nur diese beiden Gesichtspunkte zu Grunde legt, dann wird eben auf die Bebauung keine genügende Rücksicht genommen. Es ist notwendig, daß unsere Bebauungspläne von vornherein geeignete Baublöcke schaffen, daß die Figuration der Baublöcke derartig ist, daß eine geeignete Bebauung möglich ist, daß die Baublöcke die normale Tiefe haben, nur die Tiefe, die bei normaler Bebauung erforderlich ist, weil das überflüssige Gelände zur Verteuerung des Baugeländes beiträgt oder dazu drängt, Hintergebäude zu schaffen.

Eine Zeitlang hat man nur Carrés geschaffen, lauter gerade Straßen, die lauter rechteckige Baublöcke ergaben. Das war eine ganz gute Grundlage, die im allgemeinen eine gute Parzellierung ermöglichte. Heutzutage wird nun wieder gewünscht, daß die Bebauungspläne auch gute architektonische Bilder geben sollen, die Straßen selbst und auch die spätere Bebauung sollen architektonisch sein. Das ergibt wieder ganz außerordentliche Schwierigkeiten, denn man kann im allgemeinen vorher gar nicht wissen, was hinterher an eine Straße für eine Bebauung kommen wird. Infolgedessen ist es regelmäßig falsch, von vornherein durch die Linienführung der Straßen, durch krumme und gebrochene Linien und dergl. einen Zwang auf die Bebauung ausüben zu wollen, denn dieser Zwang hat nachher zur Folge, daß ungeeignete Baublöcke oder sogar schlechte Straßenbilder, die man verhindern wollte, entstehen. Wenn man gebrochene Baulinien in den Straßen schafft, in denen mit Wichen gebaut wird, so wird es häufig vorkommen, daß an diesen Stellen sehr öde Wichfassaden zum Vorschein kommen.

Für Aussichtsstraßen ist man ferner vielfach genötigt, Diagonalstraßen zu schaffen, die eine Zeitlang im Gegensatz zu den Carréstraßen sehr beliebt waren; aber die haben die schwere Schattenseite, daß sie spitze Ecken schaffen in den Baublöcken, die außerordentlich schlecht zu bebauen sind, und fast stets eine hygienisch schlechte Bebauung ergeben. Die auf die Eckhäuser folgenden Häuser stoßen gewöhnlich außerordentlich dicht aufeinander, so daß Licht- und Luftzufuhr für die an der Rückseite gelegenen Räume außerordentlich ungünstig ist. Außerdem sind diese Eckplätze in bezug auf den Fassadenbau so teuer, daß eine übermäßige Ausnutzung durch Einrichtung von Läden oder Wirtschaften geschaffen werden muß.

Also ein auf die künftige Bebauung zugeschnittener Bebauungsplan ist eine Maßnahme, die mit dazu dient, den Baugrund billig zu halten, wenigstens unnötige Verteuerungen zu vermeiden.

Nun kommt aber ein weiteres hinzu. Wir sind heutzutage in der Weiträumigkeit der Bebauung in manchen Städten sehr fortgeschritten. Auf der einen Seite ist die Zahl der Geschosse, die gebaut werden dürfen, sehr eingeschränkt, vielfach ist es nur ein Obergeschoß, und auf der anderen Seite werden breite Straßen, große Plätze, Parkanlagen und dergl. geschaffen.

Ich möchte hier der Überzeugung Ausdruck geben, daß man nach dieser Richtung hin auch zu weit gehen kann. In vielen Städten ist man heutzutage dazu übergegangen, große Prachtstraßen zu schaffen, Prachtalleen, Prachtpromenaden und dergl. Das ist eine sehr kostspielige Sache, und namentlich dann, wenn Anlieger von Seitenstraßen, die gar keinen direkten Vorteil davon haben, im Wege der Umlegung der Kosten der Herstellung oder im Wege der Beiträge auf Grund des preußischen Kommunalabgabengesetzes dazu herangezogen werden, entsteht eine ganz wesentliche Verteuerung des Grund und Bodens durch Herstellung dieser Luxusstraßen.

Wenn wir auf der einen Seite darauf dringen, daß möglichst niedrig gebaut wird, daß vielleicht nur Parterre und ein Obergeschoß gebaut wird, daß wir verhältnismäßig große Flächen für Gärten liegen lassen, dann können wir auch auf größere freie Flächen und auf breite Straßen verzichten. (Sehr richtig!) Wir können in Kleinwohnungsvierteln, in denen überhaupt von einem großen Verkehr nicht die Rede ist, außerordentlich schmale Straßen anlegen, es ist nicht notwendig, daß wir da so breite Straßen schaffen, wir können den zu beanspruchenden Boden außerordentlich einschränken.

Auf diesem Gebiete ist meines Erachtens zu weit gegangen worden, ist gar manches gesündigt worden.

Herr Syndikus Landmann hat vorhin gesagt, die Zusammenlegung wäre eine sehr harmlose Sache. Ich kann Ihnen als Frankfurter sagen: ganz so harmlos ist die Zusammenlegung doch nicht. Es kommt ganz darauf an, wie groß die Freilegungsquote ist. Wenn Sie bei Zusammenlegungen eine Freilegungsquote von 25 Proz. für Straßen und Plätze haben, so ist das verhältnismäßig gering. In Frankfurt hat man gesagt, das reicht nicht aus, um genügend breite Straßen und Plätze zu schaffen. Man ist dort weiter gegangen bis zu 40 Proz. Nun stellen Sie sich einmal vor, welche Verteuerung des Grund und Bodens das darstellt. Ich will annehmen, der Quadratmeter Bruttogelände kostet 5 Mk. Wenn eine Freilegungsquote von 40 Proz. hinzukommt, so heißt das, der Grund und Boden verteuert sich um drei Fünftel, also von fünf auf acht Mark. Dazu kommen weiter die Umschreibungskosten im Grundbuche, die Regulierung der Hypotheken, die Einfriedigung neuer Grundstücke, es werden eine ganze Menge sonstiger Kosten nötig, so daß man ohne weiteres damit rechnen kann, daß durch die Umlegung sich der Grund und Boden auf das Doppelte verteuert. Dabei ist dann immer die Frage, ob der Grund und Boden diese Erhöhung auch verträgt.

Ich will bei der Frage der Zusammenlegung noch auf eine weitere Schwierigkeit der Sache hinweisen. Wenn es sich lediglich um Zu-

sammenlegung von Grund und Boden handelt, der Spekulanten gehört, dann hat die Sache weiter keine großen Schwierigkeiten. Aber meistenteils gehört gerade dieser zersplitterte Grundbesitz, der zusammengelegt werden soll, kleinen Leuten, Gärtnern und Landleuten, die ihre Existenz von der Ausnutzung dieses Grund und Bodens zu landwirtschaftlichen und gärtnerischen Zwecken bestritten haben. Wenn Sie nun diesen Grund und Boden zusammenlegen in einer Weise, daß er zu gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Zwecken nicht mehr benutzt werden kann, so hat der Gärtner oder der Landwirt zwar einen sehr schönen Bauplatz, aber damit kann er weiter gar nichts anfangen. Er kann das Handelsobjekt möglicherweise in den nächsten Jahren los werden, aber er hat seine Existenz verloren, er kann nicht mehr als Gärtner tätig sein, er steht einfach vor dem Nichts. Dazu kommt, daß man in dem Augenblicke, wo die Zusammenlegung stattfindet, damit rechnen muß, daß die Preise des Bodens steigen, da das früher zu anderen Zwecken benutzte Grundstück ja auf einmal Baugelände geworden ist. Da setzt nun die Grundsteuer nach dem gemeinen Werte ein und treibt dem Mann, der noch gar keinen Vorteil von der Zusammenlegung gehabt hat, die Lasten auch noch in die Höhe.

Sie sehen, ganz so harmlos ist die Sache doch nicht. Es sind eine ganze Anzahl von Schwierigkeiten, die dazu zwingen, mit diesen Dingen vorsichtig umzugehen. Ich bin der Meinung, daß wir die große Freilegungsquote von 40 Proz., namentlich, wenn wir die Bebauung auf der anderen Seite wesentlich einschränken, nicht brauchen, daß wir nicht so weit zu gehen brauchen, als es vielfach geschieht. (Sehr richtig!)

Soviel über die Bebauungspläne. Nun komme ich zu der Frage der Bauordnungen.

Bezüglich der Bauordnungen und ihres Einflusses auf die Bodenpreise sind ja die Meinungen der Theoretiker und Praktiker ganz außerordentlich geteilt. Die einen behaupten, eine Einschränkung der Ausnutzung des Grund und Bodens halte die Grundstückspreise niedrig, verhindere ein Steigen der Grundstückspreise (sehr richtig!), von der anderen Seite wird das Gegenteil behauptet. (Sehr richtig! Heiterkeit.) In dieser einfachen Form ist weder das eine noch das andere richtig. Ich will mich auf die theoretische Seite der Frage nicht einlassen, ich bin Praktiker, theoretisch ist darüber sehr viel geschrieben worden und von den meisten von Ihnen zweifellos auch gelesen worden. Richtig ist: Wenn ich auf einem Grundstücke bisher zwei Obergeschosse bauen durfte, und die Bauordnung gestattet mir dann ein drittes Obergeschoß aufzusetzen, so wird sich das regelmäßig in einer Steigerung des Bodenpreises markieren. In den meisten Fällen wird die Gestattung einer stärkeren Ausnutzungsfähigkeit des Grund und Bodens eine Steigerung des Grundpreises herbeiführen.

Es ist aber nicht auch das Umgekehrte richtig. Wenn ich bisher drei Obergeschosse bauen durfte, und die Bauordnung sagt dann, es dürfen nur noch zwei Obergeschosse gebaut werden, so wird der Bodenpreis auf keinen Fall sinken. Möglich aber ist, daß in einem Gelände, welches

bisher billig war, durch starke Einschränkung der baulichen Ausnutzung ein schnelles, sprungweises Steigen der Grund- und Bodenpreise hintangehalten werden kann. Allerdings darf man dabei eins nicht tun. Wenn ich gleichzeitig bei der Einschränkung der Ausnutzbarkeit des Grund und Bodens davon ausgehe, daß die geringere Ausnutzung im wesentlichen bestimmt sein soll für die Bewohnung durch wohlhabende Leute, so erreiche ich genau das Gegenteil von dem, was ich erreichen will. (Sehr richtig!)

Ich will ein ganz krasses Beispiel aus Frankfurt anführen. Da ist ein großes Gebiet durch freiwillige Zusammenlegung erschlossen worden, die sogenannte Ginnheimer Höhe. Auf dieser Ginnheimer Höhe ist ein schmaler Streifen, der direkt an die schlechte Bebauung von Bockenheim anschließt, ausgeschieden, und der inneren Zone zugeteilt worden. In diesem Viertel dürfen sechs Zehntel der Grundfläche überbaut und drei Obergeschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden, und da kostet der Grund und Boden pro Quadratmeter 55 Mark. Auf dem ganzen übrigen Gelände, das für vornehmstes Villengelände reserviert ist, darf nur fünf Zehntel der Grundfläche überbaut, nur ein Obergeschoß errichtet werden, dürfen nur zwei Familien in einem Hause wohnen, dürfen nur Gruppen von höchstens zwei Häusern erstellt stehen, und da kostet der Grund und Boden pro Quadratmeter 80 bis 100 Mark. Also mit der einfachen Einschränkung der Geschoßzahl und der bebauten Fläche erreicht man noch keineswegs eine Herabsetzung des Bodenpreises.

Die Konsequenz ist die: Wenn Sie Hand in Hand mit der Einschränkung des Bauens darauf hindrängen, daß die Einschränkung der Bauten im wesentlichen der besser bemittelten Bevölkerung zugute kommen soll, so erreichen Sie gerade das Gegenteil von dem, was Sie wollen. Es fängt dort erst recht die wildeste Spekulation an, weil man sich da sagt, bei der besser situierten Bevölkerung kommt es auf den Preis des Grund und Bodens gar nicht an, und ich habe es erlebt, daß in Gegenden, wo zwei Geschosse gebaut werden durften, und wo *freiwillig* nur ein Obergeschoß gebaut worden ist, sich in wenigen Jahren die Preise des Grund und Bodens verzehnfacht haben.

Ich will noch einige andere Beispiele anführen, wie die Schaffung von Villengelände auf den Preis einwirkt. Wir hatten bei der Änderung unserer Bauordnung im vorigen Jahre nach der Eingemeindung einer Anzahl von Landgemeinden verschiedene Bezirke, die bisher im Villenviertel lagen, ins Wohnviertel hineingelegt, in der Meinung, daß bereits genügend Villenviertel vorhanden seien. Nach ganz kurzer Zeit kamen die Beschwerden dieser Vorortgemeinden darüber, daß man durch die Hineinverlegung dieser Villenviertel, wo nur ein Obergeschoß gebaut werden durfte, ins Wohnviertel, das stärker ausgenützt werden darf, den Grund und Boden *entwertet* habe.

Wir haben in Frankfurt eine Erwerbsgesellschaft, die sich mit dem Bau von Einfamilienhäusern beschäftigt, die Eigenheimbaugesellschaft. Die Eigenheimbaugesellschaft verkauft zunächst den Grund und Boden, ich will mal sagen zum Selbstkostenpreis, sodaß Einfamilienhäuser verhältnismäßig billig geschaffen werden können. Aber nirgends ist eine Kautel geschaffen

dagegen, daß mit diesen Einfamilienhäusern nicht die wildeste Spekulation getrieben wird, im Gegenteil, der Prospekt dieser Eigenheimbaugesellschaft sagt ausdrücklich: Bei den niederen Bodenpreisen, wie wir sie zu Wohnhäusern abgeben, ist ein kolossaler Gewinn zu erzielen, wenn sich jemand ein Haus von uns kauft.

Sie sehen daraus: Wenn man zu viel Quartiere schafft, die nur für die besser bemittelte Bevölkerung bestimmt sind, so heißt das weiter nichts, als den Grund und Boden künstlich in die Höhe treiben. Infolgedessen ist es nötig, bei den Bebauungsplänen sowohl wie bei den Bauordnungen etwas zu berücksichtigen, was zu viel wenig geschieht, nämlich die ganze Einteilung der Quartiere bei den Bebauungsplänen so zu gestalten, daß den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird, wie sie sich tatsächlich zusammensetzt. Der große Fehler, den viele unserer Gemeinden begehen, besteht darin, daß sie den Wunsch haben, möglichst viel wohlhabende Bevölkerung anzusiedeln und die Arbeiter-Bevölkerung in die entfernten Vororte abzuschieben, und das treibt die Preise für den Grund und Boden ganz kolossal in die Höhe, Wenn wir nicht dazu übergehen, uns zu sagen, in einer großen Stadt macht die minderbemittelte Bevölkerung 70 Prozent aus, für diese 70 Prozent der minderbemittelten Bevölkerung müssen wir auch Wohnungen schaffen, wir dürfen nicht nur Quartiere aufschließen, die für die besser bemittelte Bevölkerung bestimmt sind, dann nützt uns aller gute Wille nichts, dann erreichen wir das Gegenteil von dem, was wir wollen.

Wir müssen also prinzipiell von vornherein eine große Masse des Geländes für die minderbemittelte Bevölkerung bestimmen und ihm von vornherein das Gepräge auferlegen: hier soll die minderbemittelte Bevölkerung angesiedelt werden. Dann ist die sprunghafte Steigerung des Grund und Bodens nicht möglich, dann wird sich jeder sagen, wenn ich auf diesem Grundstück nur drei Arbeiterwohnungen schaffen kann, kann ich nicht das erzielen, als wenn ich auf demselben Grund und Boden die Villa eines reichen Mannes baue.

Das ist der Gesichtspunkt, der von vielen Gemeinden viel zu wenig, ja von manchen Gemeinden geflissentlich nicht berücksichtigt worden ist. Man will möglichst viel besser situierte Bevölkerung haben, teils, weil man weniger sozialdemokratische Wähler haben will, teils, um eine stärkere Steuerkraft zu haben. Diese beiden Gesichtspunkte sind für viele Gemeinden wirksam gewesen, um jenen, nach meiner Überzeugung schweren Fehler zu begehen.

Wenn ich mich dann frage, was ist das Minimalhaus, das bei den vorhandenen Grund- und Bodenpreisen geschaffen werden kann, so liegt z. B. in Frankfurt die Sache so, daß die obengenannte Eigenheimbaugesellschaft in den Vororten, die bisher ländlicher Art waren, in denen noch keine städtische Bevölkerung vorhanden war, angefangen hat, Eigenhäuser zu bauen, und sie hat für den Quadratmeter 4 Mark gezahlt, was für ein Eigenhaus mit fünf bis sechs Zimmern ein verhältnismäßig niedriger Preis ist. Die Folge aber ist, daß in dem ganzen Stadtgebiet nirgends mehr der Quadratmeter Baugelände unter

vier Mark zu haben ist, hierdurch ist der Minimalpreis für Grund und Boden festgelegt. Was nützt mir dann alle Theorie, wenn ich sage, ich will innerhalb Frankfurt dem Arbeiter ein Eigenhaus schaffen? Ich kann es nicht. Der Grund und Boden kostet brutto vier Mark, und wenn wir unsere Praxis zu Grunde legen, so wird das Nettogelände acht Mark kosten, nehmen Sie die Straßenbaukosten usw. hinzu, so kommen wir auf 14, 15 Mark pro Quadratmeter; daß darauf kein Eigenhaus für Arbeiter zu schaffen ist, ist ganz selbstverständlich. Es bleibt in der Großstadt weiter nichts übrig, als zu sagen: Der Preis pro Quadratmeter beträgt vier Mark, wieviel Wohnungen müssen bei dem Preise von vier bezw. fünfzehn Mark auf diesem Grund und Boden errichtet werden, damit ich Arbeiterwohnungen erziele, die der Arbeiter auch bezahlen kann? Anders kann ich das Rechenexempel nicht aufstellen, und wenn ich es anders aufstelle, dann rechne ich eben falsch.

Wenn nun in diesen Außenquartieren, in denen die Bodenpreise jetzt verhältnismäßig noch niedrig stehen, eine gewisse minimale Bebauung festgesetzt ist, dann muß ich entsprechend dem bereits höheren Preis *nach der Stadt zu* eine *stärkere Ausnutzung* gestatten. Es bleibt auch garnichts anderes übrig; wenn ich nicht einfach dieses ganze zwischenliegende Baugelände von der Bebauung ausschließen will oder erzielen will, daß lauter Arbeiterwohnungen geschaffen werden, die das Doppelte von dem kosten, was sie kosten dürften, und die anstatt von einer von zwei Familien bewohnt werden, dann muß ich eine gewisse Abstufung nach dem Stadtinneren zu schaffen.

Ich bin zu der Überzeugung gekommen, daß in Großstädten mit derartigen Minimal-Grundpreisen nichts anderes übrig bleibt, als die Zulassung von einem Obergeschoß und der Ausbau des Dachgeschosses, das wären drei Wohnungen übereinander. Wenn wir derartige Drei-Familienhäuser als Reihenhäuser erstellen, so wird selbst in der Großstadt in den Außenbezirken noch etwas durchaus Brauchbares geschaffen. Wenn fünf Zehntel der Grundfläche bebaut werden kann, wenn durch richtige Zuschneidung der Baublöcke oder hintere Baulinien dafür gesorgt ist, daß keine tiefen Bauten und keine Hintergebäude entstehen, sondern daß innerhalb der Baufläche geschlossene freie Luftflächen vorhanden sind, wenn man noch einigermaßen für freie Plätze, für Spielplätze, für Schrebergärten und dergleichen Sorge trägt, dann bekommt man eine Bebauung, die meines Erachtens durchaus noch angemessen ist. Es ist zwar nicht das Ideal, aber es ist eine Form, mit der wir uns abfinden können. Licht und Luft wird genügend zugeführt und die anderen Bedenken, die sonst gegen das Zusammenwohnen von drei Familien in einem Hause geltend gemacht werden, sind nicht so erheblich, daß man sie nicht als das geringere Übel ansehen könnte.

Das ist meines Erachtens das Minimum, auf das wir uns reduzieren müssen. Die Schaffung eines Gartens für jede Wohnung ist in den Großstädten unmöglich. Es ist auch meines Erachtens garnicht richtig, zwangsweise Einfamilienhäuser zu bauen, sodaß jeder ein Gärtchen hat; denn es gibt genug Familien, die gar kein Bedürfnis nach einem Garten haben,

die garnicht in der Lage sind, einen Garten mit Kultur, mit Gemüsezucht und dergleichen auszunutzen. Ich weiß aus Erfahrung, daß sehr viele Leute aus besseren Kreisen, aus dem Mittelstande, die sich ein Einfamilienhaus mit einem Garten gekauft haben, sehr bald dieses Gartens überdrüssig geworden sind, weil sie, solange wir die getrennte Arbeitszeit haben und solange die Entfernungen von der Stadt so groß sind, daß bei der getrennten Arbeitszeit eine Freizeit nur in geringem Maße übrig bleibt, garnicht in der Lage sind, diesen Garten zu benutzen, sodaß er nur eine Last für sie wird; sie müssen ihn durch einen Gärtner bestellen lassen, und das wird außerordentlich teuer. Auch in den minderbemittelten Bevölkerungsklassen sind solche Fälle sehr zahlreich vorhanden, und deshalb ist immer noch der Ausweg richtiger, für diejenigen, die Bedarf haben, in möglichster Nähe Schrebergärten zu schaffen.

Da ist nun meines Erachtens eine Idee durchaus berücksichtigenswert. Manche Stadt, die Schrebergärten hat, wie z. B. die Stadt Kiel, hat diese Schrebergärten rings um die Stadt sich herumziehend, so daß bei der Ausdehnung der Bebauung diese Schrebergärten immer weiter hinausgeschoben werden. Dadurch werden die Entfernungen immer größer und nur die Randbevölkerung hat von diesen Schrebergärten noch Vorteile. Deshalb sollte man meines Erachtens die freien Flächen, die wir zu Parkanlagen, Spielplätzen usw. einrichten, zum Teil auch als Schrebergärten anlegen, denn diese Schrebergärten sind, wenn sie richtig angelegt werden, sehr schöne Promenaden für Spaziergänger und eine vollständige Erholung für alle Besucher. Man sollte vor allem auch Gelände, das für die Bebauung zu teuer ist, weil es große Niveauunterschiede bietet, als freie Flächen liegen lassen und dieses Gelände zu Schrebergärten reservieren. Ich glaube jedenfalls, daß es ein richtiger Gedanke ist, daß wir mitten in der Stadt Schrebergärten behalten und nicht alle an die Peripherie verlegen.

Meine Damen und Herren! Ich muß, trotzdem ich nur die Bodenfrage zu behandeln habe, auch auf die Frage der Baukosten eingehen. Ich habe erwähnt, daß eine weiträumige Bebauung an und für sich eine größere Beanspruchung von Grund und Boden mit sich bringt, und daß sie und die hygienischen Anforderungen eine Steigerung der Baukosten herbeiführen.

Hier liegt es ähnlich, wie mit der Frage: wie die Bauordnungen auf die Grund- und Bodenpreise einwirken. Auch hier sind die Meinungen geteilt, ob es billiger ist, ein Einfamilienhaus zu schaffen oder Wohnungen in drei Obergeschossen übereinander. Auf dem Gartenstadtkongreß, der am Samstag stattgefunden hat, hat ein Referent, der selbst baut, ein praktisches Beispiel vorgeführt. Er hat erzählt, daß er gleichzeitig Einfamilienhäuser für Arbeiter zu bauen habe, und gleich große Wohnungen in Häusern mit Doppelwohnungen, in denen sich im Ganzen vier Wohnungen, je zwei übereinander, befinden, und er hat uns die Kosten vorgerechnet. Das Einfamilienhaus kostet nach ihm 3600 Mk. und die Wohnungen in dem Hause, das 4 Wohnungen in zwei Geschossen hat, kosten 4250 Mark, sodaß also die Wohnung in dem Vierfamilien-

haus sich teurer stellen würde, als im Einfamilienhaus. Es ist aber schwer zu sagen, ob hier wirklich vergleichbare Dinge vorliegen. Es sind von den verschiedensten Seiten auf diesem Gebiete Berechnungen aufgestellt worden. Herr Geheimrat Baumeister hat ausführliche Berechnungen angestellt, inwieweit mit steigender Stockzahl wirklich eine Verminderung der Baukosten stattfindet, und er hat nachgewiesen, daß, wenn man über zwei Obergeschosse hinausgeht, also durch das dritte und vierte Obergeschoß, eine Verminderung der Baukosten kaum mehr herbeigeführt wird. Auf der anderen Seite ist es ganz unbestreitbar, daß es möglich ist, durch Vermeidung gewisser Anforderungen, die Baukosten für kleine Wohnungen so herabzumindern, daß die Kleinwohnung mindestens *nicht teurer* ist als das Etagenhaus, und daß ist doch das Ziel, das allein erreicht zu werden braucht. Solange in dem Einfamilienhaus, oder im Zwei- und Dreifamilienhaus die Wohnung nicht teurer wird, als im Etagenhaus, werde ich natürlich das Einfamilienhaus vorziehen.

In dieser Frage der *Baukosten* bin ich durch meine Erfahrungen zu der Überzeugung gekommen, daß an und für sich wohl, wenn man wirklich vergleichbare Dinge vergleicht, das Etagenhaus an Baukosten sich etwas billiger stellt als das Einfamilienhaus, und daß auch ein mehrgeschossiges Haus sich billiger stellt, als ein Haus mit einem Obergeschoß. Dabei ist es aber durchaus möglich, durch gewisse Einschränkungen der Anforderungen, die zulässig sind, die Baukosten für Kleinhäuser herabzumindern, und das halte ich für eine der wesentlichsten Aufgaben unserer Bauordnungen.

Gewisse Forderungen müssen wir allerdings unter allen Umständen stellen. Ich habe sie kurz dahin charakterisiert, daß *Kellergeschosse* unter allen Umständen von der Benutzung für Wohnzwecke oder zu längerem Aufenthalt ausgeschlossen sein sollten. Ein Kellergeschoß kann überhaupt nicht hygienisch einwandfrei geschaffen werden, das ist unmöglich, und selbst wo wir dazu übergehen, wie in der Zwischenzone zwischen dem Außengürtel und der inneren Stadt, die Kellergeschosse zur Benutzung als Werkstätten oder Bureauräume, wo nur tagsüber und nur in manchen Stunden eine Benutzung stattfindet, zuzulassen, müssen wir weitgehende hygienische Ansprüche stellen, die meines Erachtens so weit gehen, daß dann doch wieder die Benutzung dieser Kellergeschosse kaum als rentabel erscheint.

Ganz anders stehe ich zu der Frage der *Dachgeschosse*. Ich bin der Überzeugung, daß ein Dachgeschoß hygienisch einwandfrei geschaffen werden kann, es fällt ja doch auch niemanden ein, beim Einfamilienhaus die Benutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken einschränken zu wollen. Also möglich ist das durchaus, und ich bin der Überzeugung, daß, nachdem doch nun einmal jedes Haus ein Dach haben muß, also Räume geschaffen werden, die mit verhältnismäßig geringen Kosten bewohnbar hergestellt werden können, daß es wirtschaftlich ist, dieses Dachgeschoß auch voll auszunutzen. Denn Sie müssen auch bedenken: Sobald Sie Räume schaffen, die bewohnbar sind, werden sie tatsächlich auch bewohnt, das können Sie auf keine Weise verhindern; keine Wohnungsinspektion kann es aus der

Welt schaffen, daß die Dachgeschosse auch bewohnt werden, wenn sie bewohnbar sind. Sobald Sie Hohlräume schaffen, in die Sie ein Bett, einen Tisch, einen Stuhl hineinstellen können, dann werden sie auch zu Wohnzwecken benutzt. Deshalb sage ich umgekehrt, die Räume sollen von vornherein so hergestellt werden, daß sie bewohnbar sind.

Wir kommen also zu der Forderung des Dreifamilienhauses: Parterre, Obergeschoß, Dachgeschoß.

Es kommt für das Dachgeschoß noch eine ganz wesentliche Frage hinzu, die speziell die Großstadtbevölkerung betrifft. Es gibt eine Kategorie der Bevölkerung, an die bei unserer ganzen Bebauung noch niemand gedacht hat, das ist die unterste Schicht der Bevölkerung, das sind die Armen. Wenn ich für den Arbeiter, der seinen regelmäßigen Verdienst hat, einen Minimaltyp schaffe, meinetwegen eine Wohnung, die monatlich 25 Mk. kostet, so kann sie der Arbeiter bezahlen. Wie steht es aber mit der armen Bevölkerung? Glauben Sie, daß eine Armenverwaltung sich findet, die einer Witwe mit fünf Kindern dauernd eine Wohnung von 25 Mark bezahlt? Glauben Sie das? Meine Erfahrungen beweisen das Gegenteil. Was soll aber geschehen, um für diese armen Leute auch eine Wohnungsgelegenheit zu schaffen? Und da bin ich der Meinung, daß die Dachgeschosse das geringste Übel darstellen, das man in Kauf nehmen kann; denn es ist zweifellos richtig, daß Dachgeschosse immer im Wohnungspreise billiger sein werden als die übrigen Geschosse, weil sie am höchsten liegen usw. Für die arme Bevölkerung können also die Dachgeschosse noch am ehesten in Betracht kommen. Was nützen in großen Städten gemeinnützige Baugenossenschaften für die arme Bevölkerung? Keine gemeinnützige Baugenossenschaft wird dauernd Arme in ihre Wohnungen aufnehmen, wenn nicht die Armenverwaltung dauernd für die Wohnung garantiert. Das kann auch eine gemeinnützige Genossenschaft garnicht anders, zu dem Zwecke ist sie nicht da. Wo zieht also die arme Bevölkerung hin? In erster Linie in alle unzulässigen Wohnungen, in verbotene Wohnungen, Dachgeschosse, Werkstätten, Ställe. Auf der anderen Seite mietet sie Wohnungen, die sie nicht bezahlen kann, und da sie die auf normale Weise nicht bekommen kann, so kann sie sie nur auf dem Wege des Schwindels bekommen; sie muß vorspiegeln, daß sie von auswärts zugezogen ist, daß der Mann augenblicklich nur auswärts arbeitet und was sonst für Dinge vorgebracht werden. Kommt sie gar aus dem Armenhaus, dann müssen alle Mittel angewandt werden, um das zu verdecken. Da das nicht immer möglich ist, so bleibt nichts anderes übrig, als daß die Armenverwaltung für einen Monat die Garantie übernimmt, nach einem Monat aber hört das auf, die Wohnung kostet vielleicht 30, 35 Mark, und das bezahlt auf die Dauer keine Armenverwaltung. Das merken aber im Wiederholungsfalle die Hausbesitzer. Infolgedessen muß das Geld dem Manne bar in die Hand gegeben werden, selbst auf die Gefahr hin, daß er das Geld anderweit braucht. Aber selbst das nützt großen Teils noch nichts, denn wenn der Mann hinkommt und mit dem Möbelwagen vor der Tür steht, hat der Hausbesitzer vielleicht inzwischen erfahren, daß es ein Armer ist, und läßt ihn einfach nicht

einziehen. Es nützt ihm nichts, daß er sagt, ich habe die Wohnung gemietet, er muß mit dem Möbelwagen weg, und die Armenverwaltung kann dann noch das Standgeld bezahlen.

Sie sehen, so liegt die Kalamität in den Großstädten, und unsere Armenverwaltungen sind meines Erachtens moralisch verpflichtet, darauf hinzuweisen, daß es auch Wohnungen geben muß für die arme Bevölkerung, wenn sie sich nicht entschließen wollen, den Armen für ordnungsmäßige normale Wohnungen auch den Normalpreis zu zahlen; aber daß das auch seine großen Schattenseiten hat, ist aus dem einfachen Grunde unbestreitbar, weil die arme Bevölkerung in vielen Fällen selbstverschuldet in Armut geraten ist und mit der Vergünstigung Mißbrauch treiben würde.

Das wollte ich nur nebenbei bemerken.

Meine Damen und Herren! Nur noch ganz kurz einen Punkt! Eine Zeit lang hat man eine große Vorliebe gehabt für Bauwiche, derart, daß man zwei, drei Häuser zusammen baute und dann Zwischenräume verlangte, damit Licht und Luft möglichst in die Baublöcke hineingeführt werden konnten. Es hat sich herausgestellt, daß man das, was man erreichen wollte, nicht erreichte. Im Gegenteil, die Bauwiche haben dazu geführt, daß tiefe Bauten geschaffen worden sind mit tiefen Flügeln, und daß sämtliche Räume, die an diesen Wichen liegen, eine schlechte Beleuchtung haben. Wenn Sie sich vorstellen, daß ein Haus mit drei Obergeschossen und zwanzig Meter Höhe vom Nachbarhaus sechs Meter entfernt ist, so können Sie sich denken, was an Licht in das Parterre und das erste Geschoß hineinkommt. Alle diese Räume, die am Wiche liegen, haben zweifellos eine schlechte Beleuchtung, und deshalb ist es meines Erachtens viel richtiger, wenn man diese Wiche fortläßt und die freie Fläche lieber dahin legt, wo sie nutzbar ist, nämlich hinter das Haus, und deshalb möglichst große geschlossene Reihenbauten schafft, bei denen tiefe Flügel vermieden werden, und bei denen die Baublöcke so gestaltet sind, daß eine Durchlüftung quer durch den ganzen Baublock möglich ist. Wenn Sie Baublöcke schaffen, die an zwei Seiten vollständig bebaut sind, und bei denen an den anderen beiden Seiten eine Durchlüftung möglich ist, dann sind die Räume, die vorn und hinten liegen, außerordentlich günstig daran. Nehmen Sie an, ein Haus hat eine Tiefe von 15 Metern, dann muß bei Freilassung der halben Fläche der Hof, der dahinter liegt, auch 15 Meter tief sein und ebenso auf der anderen Seite. Dadurch bekommen wir eine lange Fläche von 30 Metern Breite, die vollständig genügende Licht- und Luftzufuhr garantiert für den ganzen Baublock, der natürlich nicht vollständig geschlossen gebaut werden darf, weil das eine Durchlüftung absolut unmöglich macht. Es kommt weiter hinzu, daß sich gezeigt hat, daß namentlich für Kleinwohnungen der Grundriß ohne Wich wesentlich besser wird; wenn man Reihenbauten ermöglicht, wenn man verhindert, daß tiefe Flügelbauten entstehen, und wenn man die Häuser nur so tief macht, daß sie von vorn nach hinten vollständig durchlüftet werden können, dann hat man Durchlüftung durch die Räume und durch den ganzen Block.

Ich will nur erwähnen, daß die Wiche auch noch die Schattenseite haben, daß sie den Lärm von den Verkehrsstraßen her auch in die Hinterräume einlassen. Gerade dadurch, daß der Lärm nur für kurze Zeit eintritt, entsteht eine außerordentliche Störung; auch die Staubfreiheit wird ganz wesentlich beschränkt.

Ich komme nun zu der letzten Frage: Inwieweit kann auch bei dem Bau des Hauses selbst eine Einschränkung nach der Richtung hin stattfinden, daß die Baukosten vermindert werden? Da haben nun eine große Anzahl von Bauordnungen bereits Vorbildliches geschaffen. Es ist zweifellos bei unseren bisherigen Bauordnungen der Fehler gemacht worden, daß man für alle Anforderungen an Bauten vom Etagenhaus ausgegangen ist und diese schablonenmäßig für alle Bauten gefordert hat. Wir müssen umgekehrt von dem einfachsten, niedrigsten Bautyp ausgehen und schärfere Anforderungen stellen für Bauten, die eine stärkere Ausnützung des Grund und Bodens darstellen. Ich will hier die Einzelheiten nur kurz erwähnen, ich bin nicht Techniker genug, um das genauer darstellen zu können, aber die Sache ist auch in der Literatur bereits sehr ausführlich behandelt.

Wir können im Kleinhaus die Geschoßhöhe zweifellos einschränken, wir brauchen nicht drei Meter, wir können zunächst mal auf 2,80 Meter, für das Dachgeschoß vielleicht auch auf 2,60 Meter heruntergehen; wir können geringere Mauerstärken haben, sowohl für Außenmauern wie für Zwischenwände, Verwendung von Schwemmsteinen und anderer billigen Materialien zulassen, wir können Fachwerk in großem Maße verwenden, die massiven Decken, die man vielfach verlangt, können im Kleinhaus vielleicht fortgelassen werden, man kann verhältnismäßig sehr geringe Treppen- und Flurbreiten haben, man kann selbst im Dreifamilienhaus sich mit einer Treppenbreite von 80 Zentimeter begnügen, man kann in feuersicherheitlicher Beziehung ebenfalls auf sehr viele Dinge verzichten; man kann unverputzte Weichholztreppen zulassen, man braucht die Decken über dem Dachgeschoß nicht massiv herzustellen, man kann auf die Aufhorstung der Brandmauern verzichten, man kann beim kleinen Haus auch die Fristen für die Bauabnahmen abkürzen, man kann in Bezug auf die sanitären Anforderungen etwas herabgehen, man kann vielleicht für die Entwässerung sich mit einer einfacheren Beseitigung der Abwässer begnügen, man kann bei den Dispensen, die alle Bauordnungen enthalten in Bezug auf die äußere Ausgestaltung der Bauten, gerade wenn im übrigen eine gute Bebauung geschaffen wird, außerordentlich weit gehen, inbezug auf Vorbauten, Dachaufbauten, inbezug auf Zurücktreten hinter die Fluchtlinien, was ein viel besseres architektonisches Bild gibt, als wenn von vornherein zwangsweise der Fluchtlinienbruch festgelegt wird; man kann inbezug auf die architektonische Ausgestaltung, dort, wo es sich um Kleinwohnungsbauten handelt, um eine verteuernde Mitwirkung der Architekten zu vermeiden, durch Bauberatungsstellen, unentgeltliche Hergabe der Pläne für einwandfreie Kleinwohnungstypen vieles tun; man kann bezüglich der Baupolizeigebühren für Kleinwohnungen entgegenkommen, die Prüfungen vereinfachen usw.

Also es gibt eine außerordentliche Menge von Fragen, die für die Frage der Baukosten von großer Bedeutung sind, und so klein jede einzelne auch erscheint, im Zusammenhang kommen doch ganz wesentliche Summen, ganz wesentliche Beträge heraus, und es ist deshalb meines Erachtens Aufgabe der Bauordnungen, auf diesem Gebiete so weit zu gehen, als irgend zulässig erscheint.

Ich komme zum Schluß. Alle diese Erleichterungen können zweifellos auch mißbraucht werden; denn in dem Augenblicke, wo man bauliche Erleichterungen schafft, tut man genau dasselbe, als wenn man eine stärkere Ausnützung des Grund und Bodens gestattet. Man ermöglicht eine Wertsteigerung des Grund und Bodens; denn wenn die Baukosten geringer werden, kann wieder versucht werden, die Differenz auf den Grund und Boden drauf zu schlagen.

Bebauungspläne und Bauordnungen sind aber auch kein Allheilmittel, um den Grund und Boden niedrig zu halten, sie können nur mit vielen anderen Faktoren zusammenwirken. Das kann uns aber nicht abhalten, diese Erleichterungen in allen Fällen zu gewähren, die es angebracht erscheinen lassen, selbst auf die Gefahr hin, daß Mißbrauch damit getrieben werden könnte.

Ich selbst bin freilich der Überzeugung, daß sich die Verhältnisse in unseren Großstädten so zugespitzt haben, daß der Kleinwohnungsbau selbst mit allen Erleichterungen von privaten Unternehmern nicht mehr in der Weise geschaffen werden kann, daß Wohnungen herauskommen, die auch bezahlt werden können. Ich glaube, es drängt alles dazu, daß, wenn größere Städte noch Kleinhäuser für zwei, drei Familien schaffen wollen, sie dies nur noch in der Form der gemeinnützigen Bautätigkeit oder in der Form tun können, daß sie die Privatbautätigkeit unter starker Beschränkung der Möglichkeit spekulativer Ausnutzung unterstützen. Nur auf diesem Wege können wir noch dazu kommen, brauchbare Wohnungen zu schaffen. Wir haben in Frankfurt schon mehrfach den Weg gewählt, selbst privaten Gesellschaften, Spekulationsgesellschaften Gelände und Baugeld unter der Bedingung zu geben, daß die Höhe der Verzinsung des Aktienkapitals eingeschränkt wird, daß man vielleicht eine Höchstgrenze von 5 Proz. festsetzt, wie wir es in einem Falle getan haben, und daß man die Mietpreise fixiert und eine Erhöhung der Mietpreise nur mit Genehmigung der Gemeinde zuläßt. In dem Augenblick, wo die Mietpreise nicht mehr ohne Genehmigung der Kommunen festgesetzt werden können, ist der Spekulation mit dem Grund und Boden ein wesentlicher Riegel vorgeschoben. Wenn die Baugesellschaft die Wohnungen zum wirklichen Selbstkostenpreise mit einer Höchstverzinsung von 5 Proz. an die Mieter abgibt, der Mietpreis festgesetzt wird und eine Steigerung nicht stattfinden kann, dann ist dem vorgebeugt, daß mit diesen Kleinwohnungen Spekulation getrieben werden kann. Wir brauchen nicht ohne weiteres den Privatunternehmer völlig auszuschalten, um die Kleinwohnungsfrage zu lösen, sondern nur eine Einschränkungsmöglichkeit der Spekulation zu schaffen. Ich habe ferner schon darauf hingewiesen, daß die Bebauung eines ganzen Häuserblockes sich nur dann

im allgemeinen vernünftig erzielen läßt, wenn nicht jeder Bauunternehmer, der einen Platz hat, bauen kann, wie er will, sondern wenn die Bebauung möglichst nur in ein oder zwei Händen liegt, die vollständig nach einem einheitlichen Plane vorgehen, so daß das, was man erreichen will, auch erreicht wird.

Meine Damen und Herren! Wenn auch wirklich nun den Vorteil von den baulichen Erleichterungen nur die Bewohner der Wohnungen haben, die von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Gemeinden, vom Staate und von solchen beschränkten Privatgesellschaften geschaffen werden, und wenn vielleicht auch das das Ziel ist, zu dem wir kommen werden, so ist das kein Grund, nun den anderen, die vielleicht den guten Willen haben, die verminderten Baukosten auch wirklich den Mietern zugute kommen zu lassen, die Vorteile zu entziehen, sondern wir müssen die Beschränkung der Anforderungen, welche die Bauordnungen für Kleinwohnungen enthalten sollten und die anderen Vorteile, die ich erwähnt habe, allen gewähren, damit, soweit die Behörden in der Lage sind, in der Bodenfrage einzuwirken, die Vorteile allen Bevölkerungsschichten zugute kommen können.

Meine Herren! Ich bin am Schluß. Es sind zweifellos nur kleine Mittel, die ich erwähnt habe, aber ich bin der festen Überzeugung, daß auch diese kleinen Mittel alle angewandt werden müssen, um zusammen mit den großen Mitteln das Ziel zu erreichen, nach dem wir alle streben: soweit es die Verhältnisse zulassen, eine möglichst gute und den Lebensverhältnissen, den Erwerbsverhältnissen der Bewohner angemessene Bebauung zu erzielen. Deshalb müssen wir an jeder Stelle, wo es überhaupt nur möglich ist, den Hebel ansetzen, um diesem Ziele näher zu kommen. (Lebhafter Beifall.)

Es folgt der

Dritte Vortrag zu dem Thema:

„Unsere öffentlichen Körperschaften als Behörden in der Bodenfrage."

Stadtverordneter Rechtsanwalt Dr. **Heilbrunn**-Frankfurt a. M.: Meine Damen und Herren! Das Leitmotiv, das durch alle unsere Beratungen hindurchgeklungen ist und notwendigerweise durchklingen muß, ist das von der Erstellung billigen Bodens als Voraussetzung billiger Wohnungen, und an dieses Leitmotiv muß ich meinerseits ebenfalls anknüpfen. Die Zustände, die wir heute in Deutschland auf dem Gebiete des Bodens und Wohnungswesens haben, sind meines Erachtens nicht ohne Weiteres anzusprechen als die Folgen der Intensität unseres Wirtschaftslebens, als die Folgen des Kapitalismus, um das etwas verbrauchte Prägewort für die Gesamterscheinungen der modernen Wirtschaft zu gebrauchen, sondern es ist schon oft darauf hingewiesen worden, daß die Zustände beispielsweise in England und Nordamerika trotz ge-

steigerter Großstadtbildung, trotz intensiverer kapitalistischer Wirtschaftsweise, teilweise weit günstiger gelagert sind, als wir sie in deutschen Großstädten finden. Man braucht nur auf die Zustände um Großlondon hinzuweisen, einer Stadt, die sich bald einer Einwohnerzahl von 8 Millionen nähert, und wo trotzdem die Preise in einzelnen Vororten vielleicht nur den fünften Teil dessen erreichen, wie wir sie in Berlin und vor allen Dingen in den westlichen Großstädten sehen.

Es müssen also doch mehr oder minder besondere Umstände sein, die für unsere deutschen Verhältnisse maßgebend geworden sind, und wenn wir nach diesen besonderen Umständen sehen, wird sich naturgemäß in erster Linie die Frage mit zur Erörterung stellen, welche Bedeutung und welchen Einfluß die rechtliche Regelung sowohl nach der privatrechtlichen wie nach der öffentlich rechtlichen Seite hin für unsere Frage hat.

Wenn ich es übernommen habe, vor Ihnen über die öffentlich. rechtliche Regelung der Aufschließung von Baugelände zu sprechen, so muß ich selbstverständlich vorausschicken, daß die erschöpfende Behandlung dieses Themas im Rahmen eines Kongreßvortrages ein Ding vollständiger Unmöglichkeit ist, daß meine Aufgabe nur sein kann, durch den großen weiten Komplex partikularrechtlicher Bestimmungen voller Verschiedenheiten für die einzelnen Bundesstaaten, voller spezialisierter Einzelvorschriften, voller juristischer Zweifelfragen, wie sie sich eben auf diesem Grenzgebiete von Privat- und öffentlichem Recht ergeben, durch diesen gesamten Komplex von rechtlichen Bestimmungen, wie sie gegeben sind in den Ansiedelungsgesetzen, in den Gesetzen über die Baufluchtlinien, in den Bauordnungen, in den Steuergesetzen, in staatlichen Gesetzen wie in kommunalen Statuten, gewissermaßen nur einen Querschnitt zu ziehen, einzelne Beispiele vorzuführen und zu versuchen, den einen oder anderen Punkt näher zu erörtern, der von Bedeutung für unsere Frage ist und zu zeigen, wie die Wirksamkeit dieser einzelnen Bestimmungen auf die Gestaltung der Gesamtverhältnisse zum Ausdruck kommt.

Meine Damen und Herren! Ein solches Verfahren und die Untersuchung nach dieser Richtung hin erscheint mir um so wichtiger, als man bisher vielfach in der öffentlichen Erörterung verkannt hat, wie alle die gesetzlichen und organisatorischen Maßregeln auf diesem Gebiete in einem einzigen untrennbaren Zusammenhang stehen, und wie die Wirkung eines einzelnen Faktors überhaupt nicht ohne Berücksichtigung aller übrigen Faktoren in Rechnung gezogen werden kann. Wie sehr das zutrifft, sieht man ohne weiteres, wenn man in eine Prüfung darüber eintritt, ob alle die Steuerreformen, wie wir sie in letzter Zeit gesehen haben, die Steuer nach dem gemeinen Werte, die in einer großen Anzahl von Gemeinden zur Einführung gekommen ist, die Wertzuwachssteuer, die Forderung nach Verschärfung der Bauordnungen, die Forderung nach Kommunalisierung des Grundbesitzes, vom Gesichtspunkt der Wohnungsreform tatsächlich die Wirkungen erzielt hat, die man von ihnen erwartet hat.

Noch in der Begründung zum Reichswertzuwachssteuergesetz finden wir die Ausführung, daß eine solche Steuerordnung notwendigermaßen

zur Folge habe, daß der einzelne Besitzer nicht auf seinem Terrain sitzen bleibt bis zur Grundstückserschließung, sondern daß er dazu gedrängt wird, sein Terrain auf den Markt zu bringen. Wir haben diese Ausführungen schon früher gehört, wir haben sie gehört bei der Einführung der Besteuerung nach dem gemeinen Wert der Grundstücke, wir haben sie gehört bei der Einführung der kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen. Ich kann auf diese Detailfrage in meinem Vortrage selbstverständlich nicht eingehen, aber ich darf doch vielleicht hervorheben, daß die wirtschaftlichen Wirkungen, die man sich von solchen gesetzlichen Maßnahmen erwartet hat, nur hätten eintreten können, gegenüber einem in seiner Willensentschließung vollständig freiem Besitzer, und daß solche Maßnahmen notwendigerweise versagen mußten gegenüber einem Besitzer, der in seiner Willensentschließung nicht frei ist, sondern durch gesetzliche Maßnahmen an den Besitz gebunden ist und dem unmöglich gemacht ist, diesen Besitz der Bebauung zuzuführen.

Die rechtliche Regelung unseres Grundbesitzes steht in Deutschland unter einem ganz seltsamen Dualismus, unter der vollkommenen Divergenz des privaten von dem öffentlichen Rechte. Dem war früher nicht so. Das Recht, ein Grundstück zu bebauen, war im deutschen Rechte kein Ausfluß des Rechtes des Eigentümers an seinem Grundstücke. Alles das, was außerhalb der umfriedeten Gemeinde lag, war an und für sich überhaupt nicht bebaubar, sondern war lediglich der landwirtschaftlichen Benutzung reserviert. Erst die moderne Gesetzgebung wandte den Begriff des römischen Volleigentumes auf den Grund und Boden an. Das allgemeine Landrecht gab für Preußen dem Eigentümer das Recht, seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen. Partikularrechtlich drang der Gedanke, daß der Eigentümer an Grund und Boden vollkommen souveräner Herr ist, teilweise erst viel später durch; beispielsweise ist in meiner Vaterstadt Frankfurt das Recht der Bebauung dem Eigentümer erst im Jahre 1849 gegeben worden. Bis zu diesem Jahre war derjenige, der ein Grundstück außerhalb der Stadtumwallung besaß, in der sog. Gemarkung, lediglich berechtigt, dieses Grundstück landwirtschaftlich zu benutzen, und erst mit dem Jahre 1849 wurde ihm das unumschränkte Eigentum an Grund und Boden auch nach der Richtung der Bebaubarkeit gegeben.

Mit dieser Ausdehnung der privatrechtlichen Befugnis des Eigentümers durch die moderne Gesetzgebung, mit der Befreiung jeder Gebundenheit ging durch die moderne Gesetzgebung die Mobilisierung des liegenden Gutes Schritt für Schritt weiter. Wie das Grundstück selbst von Hand zu Hand gegeben werden kann, so kann der im Grundstück investierte Wert auch ohne Eigentumsänderung bis zum letzten Halme oder bis zum letzten Dachziegel in Papier umgewandelt werden und als Hypothek, als Grundschuld von Hand zu Hand zirkulieren. So charakterisiert die private Rechtsentwickelung die äußerste und letzte Mobilisierung von Grund und Boden in Deutschland. Das Grundstück ist nach der rechtlichen und wirtschaftlichen Ordnung zu einer Ware geworden und kann genau wie eine

Ware gekauft, verkauft, gehandelt werden. Diese Loslösung von aller Gebundenheit des vom Kapitalismus überwundenen Agrarstaates ist restlos durch unser Privatrecht erfüllt.

Aber das Grundstück steht nicht nur in einem Privatrechtsverhältnis, es ist nicht nur Glied einer Privatwirtschaft und steht in Beziehungen zu einem einzelnen Besitzer, sondern wie der Gemeindebürger gewissermaßen die Seele der Gemeinde repräsentiert, so ist das Grundstück der Sitz der Seele, in ihm liegt der Körper einer Gemeinde, und wie der Besitzer mit der Gemeinde durch tausend Fasern verbunden ist, so ist sein Grundstück auch mit der Gemeindewirtschaft durch tausend Fasern verknüpft, und dieses Verhältnis findet selbstverständlich auch ihren Widerschein im Rechte. Diese Beziehungen werden geregelt durch unser öffentliches Recht, und alle die Fragen, die heute schon angeschnitten worden sind, die Fragen der Terrainaufschließung, der Bebauung, des Straßenbaues, der Kanalisation, der Beleuchtung der Straßen, die Anforderungen, die sich aus Fragen der Volkshygiene ergeben, alle diese zahlreichen Beziehungen, die sich zunächst an das Grundstück und das einzelne Stück Land innerhalb der Gemeinde knüpfen, finden ihre Regelung in unserem öffentlichen Rechte. Aus dieser Regelung haben sich für Grund und Boden, der eben privatrechtlich frei geworden ist, zahlreiche neue Bindungen und Beschränkungen ergeben. Es ist klar, welche Bedeutung für unsere Frage eine Untersuchung darüber hat, wie weit diese Beschränkungen gehen, welche wirtschaftlichen Folgen sich aus ihnen herleiten und insbesondere welche Wirkung gerade das Zusammentreffen privatrechtlicher Emanzipation und Mobilisierung mit staatlicher oder kommunaler Bindung erzielt. Der Lösung des Problemes der Erstellung billigen Bodens steht an sich die privatrechtliche Mobilisierung nicht entgegen. Je marktgängiger eine Ware, um so billiger kann sie sein. Aber für die Preisbildung ist in erster Linie maßgebend die Höhe der Produktionskosten und sodann der Umfang der Produktion. Soll Grund und Boden billig sein, so müssen daher zwei Voraussetzungen erfüllt werden; die Produktionskosten dieses Grund und Bodens müssen gering sein und das Land muß in möglichst großem Umfange zur Verfügung stehen und an den Markt gebracht werden können. In beide Beziehungen greift das öffentliche Recht einschneidend ein.

Um die erste Forderung, die Herabsetzung der Produktionskosten, zu erfüllen, wäre es notwendig, daß die öffentlichen Aufwendungen für Straßenfreilegung, für Straßenbau, für Kanalisation, für Bewässerung, für Beleuchtung, daß alle diese Unkosten niedrig gehalten werden, und daß das Land möglichst bald der Bebauung zugeführt wird, um eine Verteuerung durch den Zinsenauflauf zu verhüten. Für die zweite Frage, daß möglichst viel Land zur Verfügung gestellt wird, käme in Betracht, daß Hindernisse für die Umwandelung in Bauland beseitigt werden, daß die Konkurrenz möglichst offen gehalten wird, das diese Konkurrenz nicht künstlich erschwert wird, und daß der Verkehr zwischen dem Urbesitzer und dem Baulustigen nach Möglichkeit erleichtert und nicht durch bürokratische Maßnahmen erschwert wird.

Das Problem, das sich hier auftut, stellt sich somit in der Frage dar, wie gegenüber allen Anforderungen des Städtebaues, der Volksgesundheit, der kommunalen Finanzen die auf der anderen Seite ebenso berechtigten Forderungen, die man an die Kommunen in bezug auf Erschließung von Wohnungsgelände und Wohnungsbau zu stellen hat, zu bemessen sind, und in welchem Rahmen sie zu halten sind. Die Anforderungen und Aufwendungen, die sich für die Gemeinde durch Aufschließung von Terrain ergeben, sind zweierlei Art, zunächst solche, die unmittelbar durch Erschließung von Baugelände für Wohnzwecke entstehen — das ist teilweise schon durch meinen Herrn Vorredner erwähnt — die Kosten der Straßenfreilegung, die Kosten des Straßenbaues, die Kosten der Entwässerung von Regenwässern, die Kosten der Kanalisation und der Abführung von Schmutzwässern, die Kosten der Beleuchtung und Wasserversorgung und dergleichen. Aber darüber hinaus werden Forderungen von unseren Kommunalpolitikern erhoben — und diese Forderung ist auch in dem ersten Vortrage meines Herrn Vorredners erhoben worden — daß den Gemeinden auch die Möglichkeit gegeben wird, bei Aufschließung von Terrain zugleich Deckung zu gewinnen für alle Auflagen, die überhaupt durch neue Wohnungsbauten und durch Ansiedelung neuer Einwohner entstehen, d. h. also für alle die allgemeinen Aufwendungen, die eine Neuansiedelung von Menschenmassen in einer Gemeinde mit sich bringt, Schullasten, Armenlasten, Krankenhausaufwendungen usw., und ein Schriftsteller, der sich namentlich in der letzten Zeit zu der Frage des kommunalen Bauverbotes geäußert und die Angriffe, die dagegen erhoben worden sind, abzuwehren gesucht hat, hat mit allem Nachdruck betont, daß, wenn durch Erstellung neuer Wohnstellen die Fürsorgepflicht der Kommunen erweitert werde, damit auch ohne weiteres den Gemeinden das Recht gegeben sei, von Bauluſtigen zu verlangen, daß sie selbst die Kosten der Ausdehnung der Fürsorgepflicht tragen. Das führt am letzten Ende dazu, daß alle allgemeinen Verwaltungskosten, die durch die Ausdehnung einer Gemeinde erwachsen, auf die Wohnungserstellung abgewälzt werden können, denn irgendwelche Unterscheidung läßt sich meines Erachtens nach dieser Richtung hin prinzipiell überhaupt nicht durchführen. Die Gemeinden sollen damit befugt sein, vom kommunalfiskalischen Standpunkt aus das Zuströmen von Bauland zu regulieren und es nur soweit zuzulassen, als jeweils nach dem Grade des Zuströmens von Bauland Hand in Hand eine vollkommen kongruente Deckung für alle entstehenden Gemeindelasten — seien es spezielle, seien es allgemeine — Verwaltungskosten geht.

Es wird zu untersuchen sein, wie dieser Konflikt zwischen dem Anspruch des Wohnungsinteressenten oder überhaupt desjenigen, der sich ansiedeln will und den Gemeindeinteressen von der Gesetzgebung gelöst ist, wie und in welchem Umfange die Ansprüche der Gemeinde als berechtigt zuzulassen sind, und wie weit eventuell sie vom Standpunkt der künftigen Gesetzgebung aus de lege ferenda einzuschränken und auf ein bestimmtes Maß zurückzuführen sind.

Meine Damen und Herren! Wenn ich vorhin betont habe, daß die Forderung der freien Beweglichkeit von Grund und Boden von dem Privatrecht an sich restlos erfüllt ist, so habe ich nun zu betonen, daß diese freie Beweglichkeit in einem sehr weitgehenden Maße aufgehoben ist durch die Stellungnahme des öffentlichen Rechtes zu Gunsten der Gemeinde. Ich darf vielleicht zunächst auf das preußische Recht rekurrieren und darauf hinweisen, daß in Preußen bei Ansiedelungen, die außerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft vorgenommen werden sollen, also in Fällen, in denen eine Fluchtlinie nicht festgesetzt ist, für die alten Provinzen das Ansiedlungsgesetz vom Jahre 1876 gilt, und welchem das Gesetz für die übrigen Provinzen nachgebildet ist. Auf der anderen Seite gilt im übrigen als wichtigstes Gesetz das bekannte Baufluchtliniengesetz, von 1875. Nach dem Ansiedlungsgesetz bedarf derjenige, der außerhalb einer im Zusammenhang erbauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten will, der Ansiedelungsgenehmigung der Ortspolizeibehöre, und die Ansiedelungsgenehmigung kann versagt werden, wenn nicht nachgewiesen wird, daß der Ansiedelungsplatz durch jederzeit offene Wege zugänglich ist. Die Genehmigung kann ferner versagt werden bei Einspruch eines Nachbarn, dessen Nutzung aus Feld und Garten durch die Ansiedelung gefährdet wird; es kann dem Ansiedler die Unterhaltungspflicht des gesamten Weges zur Ansiedelung auferlegt werden, er kann zu den Leistungen für die Entwässerung herangezogen werden, alles Leistungen, die ich vorhin als direkte Aufwendungen bezeichnet habe. Aber darüber hinaus ist zu prüfen, ob nicht eine Neuregelung der Schul- und Kirchenverhältnisse durch die Ansiedlung nötig wird, und die Genehmigung kann versagt werden, falls nicht Sorge dafür getragen wird, daß diese Lasten sichergestellt, daß diese Lasten durch den Ansiedler übernommen werden. Es ist also alles das, was ich als indirekte Aufwendungen bezeichnet habe, ebenfalls dem Ansiedler auferlegt.

Die maßgebende Instanz für die Bestimmung dieser Leistungen ist nach dem Ansiedelungsgesetz der Kreisausschuß, also insofern ist hier eine staatliche Behörde als Richter vom Gesetze eingesetzt. Wenn daher auf der einen Seite eine Stadtgemeinde als Partei in Betracht kommt, ist hier das gerichtliche Verfahren so eingerichtet, daß eine staatliche Behörde die Aufwendungen, die zu ersetzen sind, bestimmt.

Anders ist die Regelung indessen nach dem Baufluchtliniengesetz, denn hier ist die Gemeinde, die in der Mehrzahl der Fälle selbst Partei ist, zugleich auch Richterin in eigener Sache. Zunächst ist es die Gemeinde, die zur Aufstellung der Baufluchtlinienpläne berechtigt ist. Die Aufstellung des Baufluchtlinienplanes ist nach dem preußischen Rechte ausschließlich der Initiative der Gemeinden überlassen. Die Baufluchtlinie ist festzustellen vom Gemeindevorstand in Übereinstimmung mit der Gemeinde, und es besteht keine Verpflichtung gegenüber irgendwelchem Grundeigentümer zur Aufstellung irgend eines Bebauungsplanes. Den Ortspolizeibehörden sind nur insofern Rechte eingeräumt, als sie aus allgemeinen polizeilichen Rücksichten eine Aufstellung eines Be-

bauungsplans verlangen kann, und als solche sind nur anerkannt die Interessen des Verkehrs, die Interessen der Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit.

Es war bekanntlich nach dem Wohnungsgesetzentwurf, der nicht Gesetz geworden ist, auch vorgesehen, daß die Ortspolizeibehörde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen eines allgemeinen Wohnungsbedürfnisses einen Einfluß nehmen dürfe. Aber das ist wie gesagt zur Zeit nicht Gesetz.

Mit dem Augenblicke der öffentlichen Auslegung des Planes tritt eine Beschränkung des Grundeigentumes ein, es können Neubauten, Umbauten über die Baufluchtlinie hinaus seitens der Gemeinden versagt werden.

In Ergänzung zu der gesetzlichen Bestimmung kann dann durch Ortsstatut vorgeschrieben werden, daß dem Anlieger auferlegt werden die Kosten der Freilegung der Straße, der Einrichtung der Entwässerung, der Beleuchtung und die fünfjährige Unterhaltung der Straßen. — Bestimmte Grenzen sind hier nur dahin vorgesehen, daß der Anlieger nur zur Kostenerstattung für die halbe Straße herangezogen werden kann und nicht über eine Breite von 13 Meter hinaus. Die Umlegung der Straßenkosten auf den Anbauer der Straße war nach dem Baufluchtsliniengesetz nach der Frontlänge seines Anbaues vorgesehen. Eine Änderung ist hier eingetreten durch den Paragraphen 10 des preußischen Kommunalabgabegesetzes, wonach die Berechnung des Erstattungsbeitrages auch nach einem anderen Maßstabe insbesondere nach der bebauten Fläche vorgenommen werden kann.

Es ist also hiermit zunächst vorgesehen, daß alles, was an direkten Straßenkosten durch Anlage einer neuen Straße von der Gemeinde aufgewandt wird, abgewälzt wird auf denjenigen, der an der Straße anbauen will.

Aber mit diesen gesetzlichen Bestimmungen hat der Anlieger an der Straße noch lange kein Recht, auf den Anbau an dieser Straße gewonnen. Es ist vielmehr in den Paragraphen 12 des preußischen Baufluchtliniengesetzes der Begriff der fertiggestellten Straße in die Gesetzgebung eingeführt worden. Es kann durch Ortsstatut festgelegt werden, daß an nicht fertiggestellten Straßen überhaupt nicht gebaut werden darf oder nur gegen bestimmten Dispens, gegen bestimmte Leistungen, die dem Baulustigen diskretionär auferlegt werden können.

Die fertiggestellte Straße ist aber nun nicht das, was der Laie unter einer fertiggestellten Straße vielleicht annehmen will. Der Begriff der fertiggestellten Straßen wird durch ein Ortsstatut festgestellt, und wir können beobachten, daß die Anforderungen, die an eine „fertiggestellte" Straße erhoben werden, fast fortgesetzt steigen. Heute wird für den Begriff der fertiggestellten Straße regelmäßig gefordert: 1. daß die Baufluchtlinie festgestellt ist, — das ist eine selbstverändliche Voraussetzung —, 2. daß die Straßenfläche hypotheken- und lastenfrei der Gemeinde übereignet ist, 3. daß die der Nivellierung der Straße entsprechende Hochlegung vorgenommen ist, 4. daß die Fahrbahn mit einer Pflasterung oder Asphaltierung oder sonstigen festen Deckung versehen

ist, 5. daß ein doppelseitiger Fußsteig mit auf Beton gelegtem Rand gelegt ist, und daß der Fußsteig selbst durch Asphalt oder Beton oder durch ein anderes sonstiges Pflaster befestigt ist, 6. daß eine doppelseitige Entwässerung durchgeführt ist für Regenwässer, sowie die Abwässerung der Schmutzwässer und 7. daß die Beleuchtung der Straßen gesichert ist.

Damit hat man in diesen Ortsstatuten einen vollkommen einheitlichen Typ des Begriffes der fertiggestellten Straßen gegeben, einen einheitlichen Typ nach den letzten und höchsten städtebaulichen Anforderungen, ohne irgendwelche Differenzierung nach Lage und Art der Straßen, nach der Zweckbestimmung der Straße, gleichgültig, ob es sich um ein Fabrikviertel oder um ein Wohnviertel handelt, ob ein Villenviertel oder ein Arbeiterquartier in Frage kommt, ob es sich um eine Hauptverkehrsstraße der inneren Stadt handelt für den großstädtischen Verkehr oder um eine ganz unbelebte Vorstadtstraße, um Kleinwohnungsquartiere. Schon hier würde die Frage aufzuwerfen sein, ob das überhaupt noch zweckmäßig und angemessen erscheinen kann. Wenn man in den Straßenbahnbestimmungen vorsieht, daß nur Personen in anständiger Kleidung zur Benutzung der Straßenbahnen zugelassen werden und wollte dann eine Ausführungsbestimmung erlassen, daß als anständige Kleidung nur schwarzer Frack und Zylinderhut anzusehen ist, so könnte man das, wenn man karikieren will, als Parallele anführen zu diesem einheitlichen Luxusstraßentyp, wie er für unsere deutschen Großstädte fast durchweg als fertiggestellte Normalstraße aufgestellt ist. Eine solche Festlegung eines bestimmten Großstadtstraßentyps führt nun naturgemäß dazu, daß es unter unseren großstädtischen Straßen, namentlich in den Vorstädten, nur verhältnismäßig wenige fertiggestellte Straßen gibt, wenn man die Kriterien dieser fertiggestellten Straße an die einzelnen Straßen anlegen will. Die Folge ist, daß das prinzipielle Bauverbot, das auch heute von einem meiner Herren Vorredner als unablässig hingestellt worden ist und das auch sonst mit solcher Energie von den Kommunalpolitikern verteidigt wird, in unseren Großstädten fast durchweg für die Mehrzahl der Straßen ohne weiteres gilt.

Trotzdem diese Anforderungen an den Typ der fertiggestellten Straße in den Ortsstatuten unserer Großstädte soweit gezogen sind, kann man aber finden, daß die Verwaltungsmaxime darauf gerichtet ist, möglichst wenig fertiggestellte Straßen in diesem Sinne in Erscheinung treten zu lassen. Viele Straßen, die nach der allgemeinen Anschauung und nach der Beitragsleistung, die von den Anliegern gezahlt ist, nach dem Verkehr die Fertigstellung erfordern, und die auch tatsächlich nach diesen Anforderungen fast fertiggestellt sind, werden künstlich im unfertigen Zustande erhalten, — wenigstens unfertig in rechtlicher Beziehung. Es braucht nur ein kleines Stück Bürgersteig nicht mit einer festen Deckung versehen zu werden, man braucht nur von einer Randsteinfassung ein kleines Stück unausgelegt zu lassen — damit ist dann die Straße im rechtlichen Sinne unfertig, und es hat für diese Straße das allgemeine Bauverbot Geltung, das zu Gunsten unserer Kommunalverwaltungen statuiert ist.

Was erreicht man damit? Man erreicht ohne weiteres ein vollkommen freies Bestimmungsrecht der Gemeinde, ob sie die Bauerlaubnis erteilen will, oder, wenn sie eine Bauerlaubnis erteilt, welche Forderungen sie an die Baulustigen stellen will. Damit ist zunächst der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, alles das, was sie an direkten Aufwendungen für die Straße und den Straßenbau nach § 15 des preußischen Baufluchtliniengesetzes von dem Anbaulustigen nicht verlangen kann, also die Kosten für die Straße, die über 26 Meter breit ist, die Kosten für große Plätze, für Promenaden, alles das, was durch das Gesetz als Beitragsforderung ausschließen will, von den Baulustigen zu verlangen, und endlich kann die Gemeinde darüber hinaus auch alles, was wir vorhin indirekte Aufwendungen genannt haben, von den Baulustigen fordern. Der Finanzminister Miquel hat einmal als Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt in seiner sarkastischen Weise gemeint: Mit unserm § 12 des Baufluchtliniengesetzes könnte ich mir eigentlich mein ganzes Jahresbudget decken, und wenn ich zufällig ein Klavier für eine neue Schule brauche, und es reicht jemand ein Baugesuch ein, so bin ich rechtlich nicht gehindert, das Klavier für meine Schule von dem Manne auch noch zu verlangen. (Heiterkeit.) Meine Damen und Herren! Zu dem Klavier wird sich nun allerdings unsere Gemeindebehörde in ihren Anforderungen nicht versteigen, aber der § 12 wird allgemein damit verteidigt, daß man sagt, er sei eine ganz unentbehrliche Waffe um der Gemeinde das Recht zu geben, Ersatz für das zu verlangen, was ich als indirekte Aufwendungen bezeichnet habe, Ersatz für Schullasten, allgemeine Verwaltungsaufwendungen, die durch Erweiterung des Stadtberinges durch Neuansiedelungen entstehen. Dieser § 12 des preußischen Baufluchtliniengesetzes soll eben der Regulator für die Gemeinde sein, der ermöglicht, die Bautätigkeit zu kontrollieren und zu verhindern, daß eine unzusammenhängende Bautätigkeit einsetzt, die hohe Verwaltungskosten, hohe Kosten für Straßenbauten, für Straßenbahnen usw. herbeiführen würde. Dieser § 12 soll eine gleichmäßige Entwicklung der Großstadt konzentrisch von innen nach außen ermöglichen, er soll die Gemeindebehörden in die Lage setzen, eine vollständige Kontrolle auf die Entwicklung der Stadt nach allen Richtungen hin auszuüben.

Formell spielt sich hierbei — das wäre vielleicht auch noch mit einigen Worten zu berühren — jeder einzelne Baudispens, der zum Bau an solchen unfertigen Straßen berechtigt, in der Form eines Gemeindebeschlusses ab, es sind also zunächst Verhandlungen zwischen dem zuständigen Amt und dem Anlieger über all das, was der Anlieger zu leisten hat, zu führen, dann erfolgt die Zustimmung des Magistrates, der Magistrat legt den Baudispens der Gemeindevertretung vor, die Gemeindevertretung verweist ihn zunächst an die zuständige Fachkommission, die Fachkommission gibt die Verhandlungen wieder an das Plenum zurück, und darauf endlich wird dieser Baudispens im Plenum verabschiedet. Sie sehen, jeder einzelne Baubescheid spielt sich in den Formen eines richtigen Parlamentsaktes mit dem ganzen langwierigen und bureaukratischen Apparat ab, den eine solche Staatsaktion erfordert.

Ich kann hier nicht eingehen — das würde zu weit führen — auf die formelle Behandlung der Baufluchtlinienfestsetzung, die noch weit umständlicher in den einzelnen Stadien des Verfahrens vor sich geht, ebensowenig wie auf die Bestimmungen der Bauordnungen. Dieses Thema ist ja auch in dem Vortrag meines Herrn Vorredners schon eingehendh behandelt.

Ich wollte nur hier im wesentlichen die Grundlinien der preußischen rechtlichen Regelung vorführen. Die Zeit würde nicht ausreichen, auch noch die übrigen einzelstaatlichen Bestimmungen zu erörtern. Ich bin gerade bezüglich der maßgebenden preußischen Bestimmungen etwas ausführlicher geworden, weil ich angenommen habe, daß diese Bestimmungen nicht so allgemein bekannt sind, wie sie eigentlich sein sollten, und daß namentlich man sich im großen Publikum nicht klar ist über die außerordentliche Macht und den außerordentlichen Einfluß, den die Gemeindebehörde bei Regelung aller dieser Dinge in Preußen hat. Im großen und ganzen sind die gesetzlichen Bestimmungen in den übrigen Bundesstaaten nicht wesentlich anders. Wir finden überall das Verbot des „wilden Bauens". Ich darf vielleicht nur kurz darauf hinweisen, daß die Regelung im Königreich Sachsen in höherem Grade den neueren Anschauungen Raum gibt, da es sich hier um ein Gesetz vom Jahre 1900, somit um ein Gesetz neueren Datums, handelt. Vor allen Dingen soll hiernach bei Aufstellung der Bebauungspläne auf das Wohnungsbedürfnis Rücksicht genommen werden, auch kennt das Gesetz vor allen Dingen die Unterscheidung von Haupt-, Neben- und Wohnstraßen. Im übrigen sind die Rechte der Gemeinden in den einzelnen deutschen Staaten zur Aufstellung der Pläne verschieden geordnet, teilweise sind die Aufsichtsrechte der staatlichen Behörden weiter gezogen als in Preußen. So ist namentlich in Bayern ein stärkeres Aufsichtsrecht den Staatsbehörden garantiert, als es in Preußen der Fall ist, aber im großen und ganzen finden Sie überall die gleiche Einwirkung der Aufstellung der Bebauungspläne auf die Rechte des Eigentümers an seinen Grundbesitz wie insbesondere die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeit an nicht fertiggestellte Straßen. So finden Sie, daß durch diese öffentlich rechtlichen Bestimmungen eine mehr oder minder starke Gebundenheit herbeigeführt ist, die die privatrechtliche Verfügungsfreiheit wirtschaftlich nach vielen Richtungen aufhebt.

Sieht man nach der Wirkung dieser Gesetzgebung, so ist die natürliche Folge dieser Bindung zunächst die Beschränkung der freien Konkurrenz auf dem Grundstücksmarkt, bewirkt vor allen Dingen durch die Unmöglichkeit von seiten des einzelnen Besitzers irgendwelche Einwirkung auf die Fluchtlinienfestsetzung zu nehmen. Hierdurch entsteht das, was unser verehrter Herr Generalsekretär in seinem bekannten Buche über die städtische Bodenfrage die Bildung des sogenannten „schmalen Randes" genannt hat, es entsteht die Wirkung, daß, trotzdem unsere Großstädte von weiten landwirtschaftlich benutzten Flächen umgeben sind, immer nur ein ganz schmaler Rand der Bebauung zugeführt werden kann, und daß in der Mehrzahl der Fälle der Urbesitzer von der Möglichkeit ausgeschlossen ist, sein Bauland selbst dem Terrainmarkt zuzuführen. Zwischen

Urbesitzer und Bauunternehmer schiebt sich das Großkapital ein, das zunächst Grund und Boden von dem Urbesitzer übernimmt, und das allein in der Lage ist, ihn über den langwierigen Prozeß der Fluchtlinienfestsetzung hinaus solange zu halten, bis er langsam nach und nach der Bebauung zugeführt werden kann und das sich so eine Monopolstellung für die Erschließung von Bauland schaffen kann. Die beiden Forderungen, die ich gestellt habe als Voraussetzungen billigen Landes, die Beweglichkeit, die Verkäuflichkeit, die freizügige Konkurrenz einerseits und andererseits die Niederhaltung der Produktionskosten, sind also mehr oder minder durch den Gesetzgeber ausgeschaltet. Die Konkurrenz ist beschränkt, das Terrain ist festgelegt bis die Fluchtlinie bestimmt ist, der Besitzer hat keine Einwirkung auf den Zeitpunkt der Aufstellung der Fluchtlinie, er muß warten, bis ihn die Gemeinde aus seiner Gebundenheit befreit, und sein Trost ist höchstens, daß ihm die Gemeinde selbst einen Wertzuwachs auf diese Weise züchtet, der ihm allerdings jetzt durch das neue Wertzuwachssteuergesetz teilweise wieder genommen wird. Ist aber die Fluchtlinie festgesetzt, so tritt das Bauverbot ein, die Konkurrenz ist noch nicht zugelassen. Nun sind naturgemäß — und das ist heute schon wiederholt betont worden — nicht diese gesetzlichen Bestimmungen allein die Ursache, die die Aufschließung von Baugelände so sehr erschwert, sondern es sind auch namentlich in den süddeutschen und westdeutschen Großstädten die zersplitterten Grundstücksverhältnisse der Grund, daß die Aufschließung auf außerordentliche Schwierigkeiten stößt. Aber an und für sich können diese Schwierigkeiten ja überwunden werden durch die Maßnahmen, die gleichfalls bereits zur Erörterung gestellt worden sind, vor allen Dingen durch die Zusammenlegung der Grundstücke, durch Bestimmungen, wie wir sie in der lex Adickes haben. Alles das berührt Punkte, auf die ich in meinem Vortrag nicht einzugehen habe. Hier handelt es sich vor allen Dingen darum, ob eine Gesetzgebung und eine Bodenpolitik der Gemeinden als billigenswert anerkannt werden kann, die darauf ausgeht, möglichst wenig Bauland aufzuschließen.

Nun gibt es allerdings Kommunalpolitiker — und das hat Herr Stadtrat Dr. Luppe auch schon betont, — die den Standpunkt vertreten, daß die Großstädte überhaupt kein Feld für Kleinwohnungen abgeben können. Diese Kommunalpolitiker vertreten den Standpunkt, daß die minderbemittelten Klassen, die Industriearbeiter, nach Möglichkeit in den ländlichen Vororten festgehalten werden müssen, und daß es lediglich Aufgabe des Kommunalpolitikers sei, günstige Straßen- und Vorortbahnen nach diesen Vorortsbezirken hinauszulegen, um den Arbeitern, den minderbemittelten Klassen zu ermöglichen, nach ihrer Arbeitsstätte in der Großstadt zu gelangen.

Meine Damen und Herren! Ich glaube, es bedarf keiner Ausführungen, daß dieser Standpunkt, der jetzt sogar von sehr maßgebenden Kommunalpolitikern vertreten wird, durchaus verfehlt ist. Es gibt zunächst eine ganze große Masse von Arbeitern und Unbemittelten, die unter allen Umständen in der unmittelbaren Nähe ihrer Arbeitsstätten wohnen müssen, und ich meine, ohne mich hier in große weitere Erörterungen über diesen

Punkt einlassen zu können, wenn es irgend einen Beruf der Großstadt überhaupt gibt, so ist es der, daß sie der großen Masse ihrer Bevölkerung auch eine Wohnungsgelegenheit bietet. Die Großstadt darf nicht die große Masse der Minderbemittelten aus den Mauern hinausweisen, sie darf sich nicht auf den Standpunkt stellen: Ich will nur steuerkräftige Einwohner haben, nur zuverlässige Elemente, ich will nur Leute haben, die ohne weiteres alle Lasten übernehmen können, die der Großstadtbetrieb mit sich bringt, alles andere geht mich nichts an, dafür sorgt ihr da draußen auf dem Lande! Ich meine, wenn es in der Wirtschaftspolitik überhaupt irgend einen verkehrten Standpunkt gibt, so ist es dieser.

Meine Damen und Herren! Erscheint somit die Politik der Sperrung des Bauterrains als durchaus verkehrt, so ist sie es, abgesehen von der Einschränkung der Konkurrenz insbesondere auch insoweit, als durch Baudispense versucht wird, größere Lasten, als sie die Straßenkosten bedingen, dem Baulustigen aufzuerlegen, also Deckung für die indirekten Kosten der Neuansiedelung von ihm zu verlangen.

Dadurch werden selbstverständlich die Produktionskosten für den Kleinwohnungsbau überhaupt nicht mehr erschwinglich, denn diese Produktionskosten sind bereits heute schon durch die Aufwendungen allein für den Straßenbau so außerordentlich, daß man mit diesen Kosten vollkommen an der Grenze angelangt ist, was an Terrainkosten für den Kleinwohnungsbau überhaupt aufgewendet werden kann. Es sind dazu Ziffern bereits vorhin aufgestellt worden. In Frankfurt hat sich beispielsweise herausgestellt, daß man mit den früheren Bestimmungen der lex Adickes, wonach bei Zusammenlegungen ein Beitrag von 30 % Bauland für Straßenzwecke vorgesehen war, nicht auskommen konnte, und die lex Adickes hat sich erst durchführen lassen nach den neueren Bestimmungen, daß 40 % des Bruttogeländes gefordert werden können. Nach den Berechnungen des Geheimrats Stübben stellen sich die Kosten einer 12 Meter breiten Straße mit 7 Meter breiter Pflasterung, mit Hartbausteinen, Schwemmkanälen, Gas- und Wasserleitung auf ungefähr 120 bis 150 Mk. pro laufenden Frontmeter bei einer tiefe von 20 Metern, also auf 5 bis 6 Mark pro Quadratmeter Land. Wenn ich einige Ziffern nehmen darf von einer gemeinnützigen Baugesellschaft in Frankfurt, so betrug in einem Fall aus dem Jahre 1901 der Beitrag pro Quadratmeter im Nettoterrain 10 Mark, und er stellt sich bezüglich der endgültig bebauten Fläche auf 22 Mark pro Quadratmeter. (Hört! Hört!) Bei einem Falle aus dem Jahre 1911 wurden von einer gemeinnützigen Baugesellschaft 72 000 qm Land zu 10 Mark Brutto pro Quadratmeter erworben; es ist das ein Terrain an der östlichen Peripherie der Stadt in der Nähe eines neuen Industrieviertels, also in billigster Lage, kann man sagen. Hier stellen sich die Bruttokosten bereits auf 10 Mark und die Nettokosten des Baulandes stellen sich auf 22 Mark pro Quadratmeter. Sie haben also hier einen Zuschlag von 12 Mark zu den Bruttokosten des Baulandes, und dabei liegen noch besondere Vergünstigungen für dieses Terrain vor, namentlich in bezug auf die Breite der Straßen, wie auch in sonstiger Beziehung. Bei der ersten Zusammen-

legung, die sich nach der lex Adickes ermöglichen ließ, und die in diesem Jahre zum Abschluß gekommen ist, haben sich, abgesehen von den Beiträgen, die in Terrain geleistet wurden, und die 40 % des Bruttogeländes ausmachen, die Straßenkosten auf 10 Mark pro Quadratmeter gestellt. Die Straßenanlagekosten allein betragen also — abgesehen von den Freilegungskosten, die bereits in den 40 % Bauland, das für die Straße zur Verfügung gestellt wird, liegen — für eine deutsche Großstadt bereits so viel, als in Londoner Vororten der Grund und Boden überhaupt kostet.

Ich komme somit zu dem Schluß, daß die Festlegung von Grund und Boden und die Belastung mit hohen Produktionskosten, diese Gebundenheit in allen öffentlich rechtlichen Beziehungen auf der einen Seite, und die Freiheit der privatrechtlichen Verfügungsmöglichkeit nach der anderen Seite — und hier berühren sich die beiden Punkte in ihrer Wirkung auf die Preisgestaltung — daß diese beiden Momente notwendigerweise bewirken müssen, daß das spekulative Großkapital in die Bodenwerte einströmt, daß es sich zwischen Urbesitzer und Bauunternehmer einschieben muß, daß es bis zur Aufschließung noch seine Zinsen zu Zinsen legen muß, um endgültig die Monopolpreise zu diktieren, wenn das Bauterrain schließlich zur Bebauung bereit gestellt werden kann.

Es ist interessant, darauf hinzuweisen, daß die Entwickelung in England gerade die umgekehrte war, und vielleicht trägt das einigermaßen zu der Erklärung der Unterschiede bezüglich englischer und deutscher Verhältnisse bei. Das Privatrecht in England ist in bezug auf Grund und Boden vollkommen unentwickelt. Das englische Recht kennt kein absolutes Eigentum an Grund und Boden. Theoretisch besteht heute noch in England das altnormannische Feudalrecht, allerdings nur sehr theoretisch, aber wirtschaftlich gilt heute noch in England, daß das sog. freehold, das Freigut mehr oder minder eine Seltenheit auf dem Terrainmarkt ist, daß es viel weniger Bedeutung hat als das leasehold, das gegen eine gewissen Grundrente zur Bebauung verpachtet oder vielleicht richtiger zum Erbbau zur Verfügung gestellt wird und nach einer Reihe von Jahren wieder an den Grundeigentümer zurückfällt.

Diese privatrechtliche Gestaltung hat es unmöglich gemacht, daß das Terrain eine Ware im deutschen Sinne ist, hat es unmöglich gemacht, daß sich das Hypothekarrecht in der Weise entwickelt hat, wie es in Deutschland geschehen ist. Eine mehrstellige Hypothek kennt man in England kaum, eine höhere hypothekarische Belastung eigentlich nur bei Wirtschaftsgrundstücken, wo der Wert in der Wirtschaftslizenz liegt. Im großen und ganzen aber ist der hypothekarische Kredit bei Weitem nicht so ausgestaltet wie in Deutschland.

Also Gebundenheit auf dem Gebiete des Privatrechts, und umgekehrt Freiheit auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes. Der Bebauungsplan wird in England regelmäßig durch den Grundstückseigentümer aufgestellt. Der Baulustige erwirbt einen großen Komplex Land und stellt selbst seinen

Bebauungsplan auf, er reicht ihn der Behörde ein, die ihn lediglich nachprüft auf die Gesichtspunkte hin, die durch die allgemeinen Bauordnungen von den Städten und durch die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen vorgeschrieben sind, und erst ganz neuerdings im Jahre 1909 hat man in England ein Baugesetz eingeführt, wonach den Gemeinden zur Regelung der stadtbaulichen Gesichtspunkte die Möglichkeit gegeben ist, selbst Bebauungspläne aufzustellen.

Sie sehen also hier die vollkommene Divergenz gegenüber dem deutschen Recht, wobei allerdings zu betonen ist, daß sich in England eine Umbildung nach beiden Seiten anbahnt, eine Umbildung privatrechtlich insofern, als man zur Sicherung des Realkredits Grundbücher einzuführen sucht, und im Sinne des deutschen Staatsrechtes, als den Gemeinden neuerdings die Aufstellung von Fluchtlinien gewährleistet wird. Aber bisher haben wir mit der oben geschilderten rechtlichen Regelung zu rechnen.

Es bedarf keiner Ausführung, daß die deutsche Entwicklung in ihren wirtschaftlichen Folgen gegenüber dieser englischen eine ungünstige ist. Nur erscheint es mir nicht gerechtfertigt, wenn man, wie das neuerdings vielfach geschieht und von einer Seite mit ganz außerordentlicher Vehemenz geschieht, die Schuld hierfür den deutschen Städteverwaltungen allein zuschieben will und den deutschen Städteverwaltungen vorwerfen will, daß sie auf städtebaulichem Gebiete jeglichen sozialen Verständnisses entbehrten. Die deutschen Städteverwaltungen haben in den letzten Jahrzehnten der deutschen Kulturentwickelung sehr große Dienste geleistet, sie haben neben alle den anderen Aufgaben auf dem Gebiete der Schule in der Armenpflege, der Krankenbehandlung und was es alles mehr sei, oft bewiesen, daß es ihnen im allgemeinen nicht am sozialen Geiste fehlt, und es ist nicht einzusehen, warum, wenn es hier an diesem sozialen Geiste nicht fehlt, es gerade auf dem Gebiete des Wohnungswesens an diesem sozialen Geiste fehlen soll.

Es kann auch meines Erachtens nicht gesagt werden, — wie das von Seiten mancher Parteipolitiker geschehen ist — daß es Grundbesitzerinteressen seien, die zu dieser Entwickelung geführt haben und daß diese Grundbesitzerinteressen einen maßgebenden Einfluß auf die deutschen Städteverwaltungen besäßen. Ich verweise in dieser Beziehung nur auf die Ausbildung der Gesetze nach der steuertechnischen Seite hin. Die deutschen Gemeinden haben die Wertzuwachssteuer, haben die Wertsteuer nach dem gemeinen Wert eingeführt und haben nach dieser Richtung hin bewiesen, daß es sich nicht um Schonung der Interessen der Grundbesitzer in den deutschen Städten handeln kann. Die Entwickelung liegt auch, wie ausgeführt, gerade in einer den Interessen des Grundbesitzes entgegengesetzten Richtung. Ich meine vielmehr, wenn sich diese Zustände so entwickelt haben, und wenn unsere Bodenpolitik diesen Verlauf genommen hat, so muß das im wesentlichen an den Richtlinien der Gesetzgebung liegen, die die Kommunen zu dieser Politik gebracht haben. Wenn der Staat den Kommunen ganz bestimmte Machtmittel zur Wahrung ihrer fiskalischen Interessen in die Hand gibt, so erscheint es meines Erachtens vom Standpunkte des Verwaltungsbeamten aus nur pflichtgemäß, wenn er von diesen

Machtmitteln auch Gebrauch macht, zumal bei der starken Spannung des Budgets unserer Großstädte, die sie gerade durch soziale Anforderungen heutigen Tages aufzuweisen pflegen. Mag es sicherlich die Aufgabe sein, fort und fort das soziale Gefühl auf allen Gebieten kommunaler Betätigung zu wecken, so ist meines Erachtens durchaus nichts verkehrter, als daß man gegen die Selbstverwaltung der Kommunen Sturm laufen und den Versuch machen wollte, — wie das namentlich in der Literatur empfohlen wird, die sich mit dem kommunalen Bauverbot beschäftigt, — die Kompetenz der Selbstverwaltung durch staatliche Aufsichtsbehörden einzuschränken oder gar diese Kompetenz auf die staatlichen Aufsichtsbehörden überhaupt zu übertragen.

Man hat, wie ich meine, mit Recht darauf hingewiesen, daß durch einen solchen Versuch nur Reibungen zwischen den einzelnen Instanzen entstehen, daß endlose Schwierigkeiten in der Abwickelung der Geschäfte die notwendige Folge wäre, und daß es nichts anderes hieße, als eine bureaukratische Instanz auf die andere aufzupflanzen und so eine obere Instanz zu schaffen, der die Kenntnis der lokalen Verhältnisse vollkommen abgeht und die weniger sachkundig ist als die Unterinstanz, die sie beaufsichtigen soll.

Meine Damen und Herren! Es ist selbstverständlich leicht, Kritik zu üben und allgemeine Prinzipien und Reformideen aufzustellen. Es ist aber sehr schwierig, sie in der Praxis durchzuführen. Es ist auch leicht, auf die Verhältnisse in England und Amerika, die aus einem ganz anderen Aufbau des Wirtschaftslebens und vor allen Dingen aus einer Rechtsentwicklung hervorgegangen sind, die sich durch die Jahrhunderte hindurch gebildet hat, hinzuweisen. Diese Verhältnisse lassen sich nicht ohne weiteres übertragen. Wenn diese Vergleichung mit den ausländischen Verhältnissen einen Wert haben soll, hat sie vielleicht den, daß man gewisse Schnittlinien ziehen kann und sehen kann, wo zu einer Reform anzusetzen ist. Die Vergleichung mit England zeigt sicherlich, daß wir eine größere Bewegungsfreiheit für den Grundbesitz auch nach der öffentlich rechtlichen Seite hin schaffen müssen. Dabei ist aber festzuhalten an der Selbstverwaltung der Gemeinden in allen Fragen des Städtebaues und der Erschließung von Bauterrain. Aufzubauen und zu erweitern ist aber das Selbstbestimmungsrecht der Besitzer gegenüber den Gemeinden. Wenn eine neue Umlegungsgesetzgebung den Besitzern eine Initiative mit Zwangsrecht gegen die Widerstrebenden verleihen will, so muß Hand in Hand mit solchen Formen der Gesetzgebung auch ein Recht auf die Feststellung des Bebauungsplanes gehen, wobei zur Regelung aller in betracht kommenden Streitfragen eine von der Gemeindeverwaltung unabhängige Instanz zu schaffen wäre, in der nicht nur die Interessen der grundbesitzenden Bevölkerung, sondern auch die Interessen der nicht grundbesitzenden Bevölkerung eine angemessene Vertretung zu finden hätten.

Will man an einer gewissen Beschränkung der Baufreiheit festhalten, so darf der Baudispens keines Falls mehr verlangen als die un-

mittelbaren Aufwendungen für Straßenbau und diese Einschränkung der jetzigen diskretionären Gewalt der Gemeinde wäre sicher zu stellen durch Gewährung von Rechtsgarantien, durch Gewährung eines Instanzenweges an eine von der Gemeinde unabhängige Instanz, die zweckmäßig die gleiche sein sollte wie diejenige, die für die Fragen der Baufluchtlinienfeststellung maßgebend sein soll. Ich denke dabei an eine Instanz, wie sie das Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen vorgesehen hat, also ein Bauschöffenamt, das in der Gemeinde selbst gebildet wird und dessen Beisitzer aus Kreisen der Gemeindebürger zu nehmen sind und so gewissermaßen eine selbständige Kontrollinstanz gegenüber der Gemeindeverwaltung abgäbe. Was speziell den Kleinwohnungsbau angeht, da denke ich insbesondere an die Ideen, wie sie in dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf angeregt waren. Hier war bestimmt, daß entgegen den Bestimmungen des Baufluchtliniengesetzes bei Kleinwohnungen nur ein Teil der Straßenbaukosten zu erheben wäre. Diese Bestimmung hat das Bedenken gegen sich, daß dadurch bei weniger leistungsfähigen Gemeinden erhebliche Ausfälle eintreten können, und daß dadurch die Neigung zur Erstellung von Kleinwohnungen und Kleinwohnungsbauterrain herabgemindert wird. Es wäre, um dem zu begegnen, zu erwägen, ob nicht mit dem Prinzip der unmittelbaren Verrechnung und Belastung des Neubaues mit den Kosten der durch ihn bedingten Straße überhaupt zu brechen ist. Wir haben jetzt das Prinzip der Spezialisierung, also jeder, der an den Straßen anbaut, hat für das entsprechende Gebiet, das er berührt, die Kosten dieser Straße zu tragen. Es fragt sich, ob es nicht gerechtfertigt wäre, wie das etatsmäßig in manchen Gemeinden üblich ist, Straßenneubaukassen in dem Sinne zu bilden, daß die Kosten allgemein verrechnet werden, und die Straßenkosten nach dem Grundstücks- und Bauwert graduell bemessen werden der Art, daß der höhere Wert mit einem prozentual höherem Betrag belastet wird, daß also die Kleinwohnungsquartiere mit einem geringeren Betrag belastet werden. Dadurch kann erreicht werden, daß die Belastung der Kleinwohnungen unter die Selbstkosten der Straßenanlage herabsinkt und dies doch nicht zu einer Belastung des Gemeindebudgets überhaupt führt, weil die höhere Belastung der höher bewerteten Grundstücke einen Ausgleich gegenüber der geringeren Belastung der Straßen für den Kleinwohnungsbau giebt. Werden dabei die Ansprüche der Straßenherstellungskosten in Kleinwohnungsvierteln auf das erforderliche Maß reduziert, so würde die Repartierung des Ausfalles auf die höherwertigen Grundstücke nicht als zu drückend empfunden werden. Jedenfalls läßt sich vom sozialen Standpunkt aus rechtfertigen, wenn derjenige, dessen Grundstück einen höheren Terrainwert hat, auch einen erhöhten Betrag zu den Straßenbaukosten leistet.

Diese Regelung wird vor allem auch erleichtert, wenn in den Bebauungsplänen für Kleinwohnungsviertel geringere, herabgesetzte Ansprüche an Straßenbreite und Ausstattung und durch die Bauordnungen Erleichterungen für Kleinwohnungen vorgesehen werden, Punkte, auf die spezialisiert einzugehen, außerhalb meines Themas liegen und die schon in den Ausführungen meines Vorredners eine eingehende Behandlung erfahren haben.

Um zum Schlusse zu kommen, ich habe im wesentlichen Anlaß zur Kritik genommen an unseren öffentlich rechtlichen Bestimmungen, ich bin in eine Kritik über unsere privatrechtlichen Verhältnisse nicht eingegangen. Eine Umwandlung der privatrechtlichen Verhältnisse ist meines Erachtens eine Frage von Jahrhunderten. Wir haben eben die Entwicklung auf privatrechtlichem Gebiete erst in einer Kodifizierung des bürgerlichen Gesetzbuches zu einem Abschluß gebracht. Damit hat man ja im wesentlichen nur die Entwickelung konserviert, wie sie zur Wende des 19. Jahrhunderts gegeben war, aber dieses bürgerliche Gesetzbuch — das ist auch schon wiederholt betont worden — hat namentlich im Erbbaurecht die Wege für eine künftige Umbildung doch wohl vorgezeichnet.

Ich stehe nicht auf dem Standpunkte, daß heute schon durch die Durchführung des Erbbaurechtes eine wesentliche Verbilligung von Grund und Boden herbeigeführt wird, aber ich lege dem Erbbaurecht eine große Bedeutung, namentlich für die Erschließung kommunalen Grundbesitzes, bei. Wenn unsere Gemeinden, wie das heute vielfach geschieht, ohne Wahl Grundstücke und Terrain erwerben, und ohne große Auswahl dieses Terrain wieder veräußern, so hat das auf unseren Terrainmarkt sehr wenig Einfluß, es zeigt sich im Gegenteil sehr häufig die nachteilige Wirkung, daß, wo die Gemeinde stark als Käufer auftritt, die Terrainpreise ganz außerordentlich hochgehen, und daß die Gemeinde andererseits durch bureaukratische Einrichtungen gehindert ist, in der richtigen Weise Terrain an den Markt zu bringen. Die natürliche Neigung der Gemeinde, ihren Terrainbesitz vorzüglich nach fiskalischen Gesichtspunkten zu beurteilen, und mit der Verwertung bis zum höchsten Preisstand zu warten, wird ausgeschaltet, wenn das Terrain in Erbbau vergeben wird. Dann stehen weit weniger Bedenken entgegen, das Terrain möglichst schnell auf den Markt zu bringen, es bleibt der Gemeinde doch immer das Eigentum an diesem Grund und Boden, und der Mehrwert, den das Grundstück in Jahrzehnten erwirbt, kommt der Allgemeinheit zu gute. Diese Anknüpfungspunkte, die im bürgerlichen Gesetzbuche gegeben sind, werden meines Erachtens auch auf privatrechtlichem Gebiete eine Annäherung an englische Verhältnisse ermöglichen, wenn nur bei unseren Gemeinden der gute Wille vorhanden ist, diese gegebenen Mittel auch zu benutzen.

Meine Damen und Herren! Wenn heute und morgen Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens gemacht werden sollen, so ist es natürlich, daß man sich zunächst an das Gegebene halten und hier anknüpfen muß. Es ist immer schwierig, Reformen im Wege der Gesetzgebung durchzuführen. Solange sie nicht erreicht sind, muß es Sache der Verwaltungspraxis sein, sie vorzubereiten. Wenn wir eine Gefährdung in der Überspannung der Machtbefugnisse öffentlicher Behörden sahen, so sollte es eine Ehrenpflicht unserer Gemeindeverwaltungen sein, sich zur Lösung einer großen sozialen Aufgabe eine gewisse Selbstbeschränkung aufzuerlegen, eine Selbstbeschränkung nach der politischen Seite, wie einen gewissen Wagemut nach der fiskalischen.

In jedem Kommunalpolitiker, der an die Wohnungsfrage herangeht, klingen ja, kann man sagen, drei Seelen: die eine ist die des Finanzpolitikers, der ängstlich auf sein Budget schaut, die zweite ist die des Städtebauaestheten, der immer auf die Schönheit seines Bebauungsplanes sieht — und das Gefühl dieses Aestheten ist beinahe noch gefährlicher als das unseres Finanzpolitikers — aber er soll auch eine dritte Seele haben, das ist die des Sozialpolitikers, und diese Seele soll die Dominante sein. Ich glaube, die anderen Aufgaben unserer Städte werden nicht darunter leiden, wenn die sozialen Gesichtspunkte bei der Ausübung der fast unbeschränkten Macht, die ihnen die Gesetzgebung gegeben, bei Aufstellung der Bebauungspläne wie bei Ausübung der Baudispense, in jedem einzelnen Falle in den Vordergrund der Erwägungen gestellt werden. (Lebhafter Beifall.)

Es tritt hierauf eine längere Mittagspause ein.

Wiederbeginn nachmittags 2,45 Uhr. Innerhalb des ersten Hauptgegenstandes „Bodenfrage und Bodenpolitik in großen und kleinen Orten" folgte jetzt die zweite Abteilung, und zwar in Gestalt eines Vortrages von Herrn Stadtrat Prof. Dr. Stein-Frankfurt a. M. über

„Unsere öffentlichen Körperschaften als Terrainunternehmer in der Bodenfrage".

Graf Posadowsky-Wehner: Ich erteile jetzt das Wort Herrn Professor Dr. Stein.

Stadtrat Professor Dr. **Stein**-Frankfurt a. M.: Meine Damen und Herren! Bei der Behandlung des mir gestellten Themas möchte ich nicht auf die Theorien eingehen, die grundsätzlich das für und wider der Zulässigkeit städtischer Bodenpolitik behandeln.

Wir nehmen hier in diesem Saale ohne weiteres als Voraussetzung an, daß die Gemeinden und die öffentlichen Körperschaften im allgemeinen nicht bloß das Recht, sondern auch die Pflicht haben, als Terrainunternehmer aufzutreten und sich als Terrainunternehmungen zu organisieren. Ich will mein Thema noch enger umgrenzen, hauptsächlich zunächst über die Grundsätze der Organisation und des Verfahrens öffentlich-rechtlicher Terrainunternehmungen sprechen. Diese formale Seite des Themas ist in der Literatur bisher nicht ihrer Bedeutung nach erörtert worden. Während in der Darstellung des Materiellen häufig Altbekanntes wiederholt worden ist, ist in der Regel das Organisatorische und Formale in ganz wenigen Sätzen abgetan worden.

In der Literatur der Boden- und Wohnungsreform besteht Einigkeit über die allgemeinsten Grundsätze der Bodenpolitik: Die öffentlichen Körperschaften sollen planmäßig und günstig Land kaufen und ihren Besitz im Interesse der Allgemeinheit verwerten. Die Meinungen gehen aber darin auseinander, wie im einzelnen diese Verwertung zu erfolgen habe. Als oberster Grundsatz einer systematischen Bodenpolitik hat Dr. von

Mangoldt in seinem bekannten Buche den Satz aufgestellt, daß die öffentlichen Körperschaften sich nicht von fiskalischen, finanziellen Gesichtspunkten leiten lassen dürften, sondern unter dem Leitstern, eine möglichst gesunde, zweckmäßige, schöne und billige Stadterweiterung herbeizuführen, Bodenpolitik treiben müßten. Wir wollen zunächst dahingestellt sein lassen, ob diese Forderungen in Wirklichkeit zum Teil nicht im heftigen Widerstreit liegen und die Erfüllung der hygienischen und aesthetischen Forderungen mit denen der Ökonomie sich nicht in Einklang bringen lassen und wollen auch diesem reformerischen Ideal nicht die von manchen Kennern der Praxis aufgestellte Behauptung gegenüberstellen, daß in Wirklichkeit die Städte es für das ersprießlichste halten, das Land möglichst billig einzukaufen, es zur Baureife heranwachsen zu lassen, vielleicht dazu beizutragen, daß es baureif werde, um es dann mit dem guten Gewissen eines glänzenden Geschäftes für die Stadtkasse zu verkaufen nach dem alten Börsensatze: man muß Papiere kaufen, wenn sie billig stehen und sie verkaufen, wenn sie hoch stehen.

Wir werden alsbald sehen, daß so einfach die Dinge in Wirklichkeit nicht liegen, daß weder der Leitpunkt des billigsten Einkaufs oder des teuersten Verkaufs sich so leicht bestimmen läßt, noch daß die Gemeinden nach dieser einfachen Regel ihre Bodenpolitik einrichten können, weil sie eine ganze Anzahl Gesichtspunkte bei dem Kauf oder Verkauf wie bei der Verwaltung ihres Geländes berücksichtigen müssen.

Gegen die bodenreformerische Forderung öffentlich-rechtlicher Terrainunternehmung wird, gerade wieder in jüngster Zeit, der allgemeine Einwand erhoben: die Gemeinde, die öffentliche Körperschaft, ist minder leistungsfähig als die Privatunternehmung, sie ist zu bureaukratisch, zu fiskalisch. Bei ihnen spielen eine Unsumme von ungeschäftlichen Rücksichten mit — Gründe persönlichster Art, politischer Art. Sie können ihre Entscheidungen nicht allein von rein sachlichen Gesichtspunkten aus treffen, sie müssen vielmehr alle möglichen Massenstimmungen, die sich namentlich zur Zeit der Wahlperioden kräftig auszudrücken pflegen, beachten. Spielen so schon von vornherein ungeschäftliche, unsachliche Gründe und Ziele notwendig und natürlich in der öffentlich-rechtlichen Terrainunternehmung eine wichtige Rolle, so wird, wenn erst einmal die öffentliche Körperschaft ein Monopol des Bodenbesitzes haben wird, sie aus diesen Gründen noch viel tyrannischer und unsachlicher vorgehen, als irgendein privater Monopolbesitzer es tun kann und wird. Weber, der mit Nachdruck auf diese Gefahren hingewiesen hat, hat dabei Zustimmung auch von anderen Seiten, darunter auch von einem so hervorragenden Wohnungsreformer wie Professor Fuchs, gefunden. In kurzen Worten sagen diese neuen Kritiker: die öffentlichen Körperschaften dürfen wohl grundsätzlich Bodenpolitik treiben, aber sie sollen es nur mit allergrößter Vorsicht in Einzelfällen tun, als regelmäßiges Geschäft es unterlassen, da ihnen die geeignete Organisation dafür fehlt.

Demgegenüber stelle ich als erstes fest: die Gemeinden leben nicht isoliert im Raume, daß sie sich fragen können, dürfen wir oder

können wir Bodenpolitik treiben oder nicht, sondern sie können garnicht anders, und was für die Gemeinde gilt, gilt auch für die anderen öffentlichen Körperschaften und insbesondere für den Staat — als zu sagen: wir müssen Bodenpolitik treiben, weil wir die stärksten Grundstücksinteressenten sind. In ihrer gesamten Verwaltung sind sie unausgesetzt auf Bodenerwerb angewiesen. Es gibt kaum irgend eine regelmäßige Verwaltungstätigkeit, in deren Bewältigung die Gemeinden nicht Land benötigten. Es seien nur genannt: Straßen, Trambahnen, Schulen, öffentliche Gebäude der Verwaltung und der Betriebe, Häfen, Plätze ꝛc. Die Gemeinden haben, auch wenn sie sich ausschließlich auf ihre regelmäßigen Verwaltungsgeschäfte beschränken, als Bodenbenutzer gar keine Wahl, ob sie Bodenpolitik treiben wollen oder nicht. Die Verwaltungsaufgaben der Gemeinden und der Kreise sind aber in den letzten Jahrzehnten derart gestiegen, daß diese — ich denke namentlich an die Industriegemeinden und -kreise des Westens — mit ihren Trambahnen und Elektrizitätswerken, ihren Gas- und Wasser-Anlagen, Häfen usw. gewaltige wirtschaftliche Unternehmungen geworden sind, für deren Entwicklung und Erfolg die rechtzeitige Beschaffung geeigneten Geländes von wesentlicher Bedeutung ist. Und weiter treibt wirtschaftliche Notwendigkeit auf der einmal beschrittenen Bahn. Aus reinem Interesse der Gemeinde als eines wachsenden und werdenden Wirtschaftskörpers, muß die Gemeinde Ansiedelungspolitik treiben, Industrie- und Handelsunternehmungen heranziehen, das führt zur weiteren und letzten Folgerung, Ansiedelungspolitik der Menschen willen zu betreiben. Zunächst in der Beschränkung wohlhabende Steuerzahler heranzuziehen, ihren Wegzug aufzuhalten.

Oberbürgermeister Beck hat in seiner Denkschrift über die Mannheimer Bodenpolitik ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Mannheims Bodenpolitik damit angefangen habe, für den Hafen Land zu erwerben und in seiner Oststadt ein Gelände für Wohnungen der wohlhabenden Bevölkerung zu erschließen. Und wer kennt nicht die Bestrebungen kleiner Gemeinden mit schöner Umgebung, die in der Umgegend von Großstädten mit wohlhabender Bevölkerung gelegen sind, Bodenpolitik zu treiben, um reiche Steuerzahler aus der Großstadt herauszulocken. Bestrebungen, die die Großstadt wiederum nötigen, in ihrem Stadtbereich Bodenpolitik zu treiben, um ihre reichen Steuerzahler festzuhalten, ein angenehmes, schönes Wohngelände für die wohlhabende Bevölkerung bereitzustellen.

So einleuchtend dieses Bürgermeister-Ideal ist, die wohlhabenden, steuerkräftigen Elemente an sich zu ziehen und die lastenbringende Bevölkerung auf die Nachbargemeinden abzuschieben, so läßt es sich in Wirklichkeit weder rechtfertigen, noch durchführen. Im Interesse der Gemeindeentwicklung — nicht nur aus allgemeinem, sozialem Empfinden, haben die Gemeinden nicht minder, ja erst recht sich mit der Frage zu beschäftigen, wie sind die großen Massen des Mittelstandes und der Arbeiterschaft untergebracht und unterzubringen? Sie haben darauf bei ihren Fluchtlinienplänen, in ihren Bauordnungen, aber auch in ihrer

Bodenpolitik sich die Bedürfnisse und die finanzielle Leistungsfähigkeit dieser Massen vor Augen zu halten, wenn anders nicht bloß das Wohnen und Leben dieser Schichten sondern auch das Stadtbild und das Leben der Gemeinde nicht auf das schwerste gefährdet werden sollen.

Es müssen also die Gemeinden, schon auch ohne daß sie irgendwelche sozialen Gesichtspunkte in ihre Arbeit hineintragen, allein aus Verwaltungsinteressen, aus selbstverständlicher Pflichterfüllung ihrer einfachsten Verwaltungsaufgaben, Bodenpolitik treiben. Sie sind bereits alle in gewissem Sinne Terrainunternehmer geworden. Die Frage steht heute nur noch so, ob sie bewußt oder unbewußt das Terraingeschäft betreiben wollen. Es ist einmal von einer großen Stadt gesagt worden, sie sei eine Terraingesellschaft mit beschränkter Haftung. Nur dann wäre dies Wort ein Tadel, wenn die Stadt sich dieser ihrer wirtschaftlichen Eigenart entsprechend nicht verwaltungsmäßig entwickelt hätte. Viele unserer Gemeinden sind mehr oder weniger solche Terraingesellschaften, ohne aber bereits in ihrer Verwaltungsorganisation die notwendigen Folgerungen daraus gezogen zu haben. Man kann aber nicht erfolgreich Terrainunternehmungen betreiben, ohne sich nach dieser Richtung hin organisiert zu haben.

Auf meine Anfrage, die ich an eine Reihe größerer Stadtverwaltungen gerichtet habe, ist mir von einer Stadt die Antwort geworden: wir haben zwar einen umfangreichen Grundbesitz, kommen, aber als Terrainunternehmer in der Bodenfrage nicht in Betracht, wir suchen nur diejenigen Grundstücke abzustoßen, welche für städtische Zwecke nicht in Betracht kommen.

Auch wenn ich nur Gelände abstoßen will, und vor allen Dingen, wenn es sich um eine Großstadt handelt, die für die Verwaltungszwecke Grundstücke in großer Zahl und Ausdehnung kaufen muß, notwendigerweise also Ankaufspolitik treiben muß, so muß sie es bewußt tun, wenn sie es zweckmäßig tun will — und dann ist es lediglich ein Streit um Worte, ob man sich als Terrainunternehmer bezeichnen will oder nicht. Da sie Terraingeschäfte betreibt, Grundstücke kauft und verkauft, muß sie sich auch als Terrainunternehmung organisieren.

Was für die Städte gilt, gilt mit Abschwächungen und Abweichungen auch für die Kreise und insonderheit für Kreise mit lebhafter Industrie, die aus menschenarmen Dörfern massenüberfüllte Arbeiterdörfer und Industriestädte werden läßt. Auch sie müssen aus Verwaltungsinteresse heraus, von sich aus als Kreis oder in anderen Formen mit Hilfe von Baugenossenschaften, die dann nichts anderes sind als Außenwerke des Kreises, Ansiedlungs- und Bodenpolitik treiben. Der Kreis Teltow hat in diesem Sinne aus wirtschaftlichen Gründen heraus zur Ansiedelung von Industrieunternehmungen Bodenpolitik getrieben und mein Nachbar zur Linken, Herr Landrat Berthold, hat durch seine Muster-Baugenossenschaft den zuströmenden Industriearbeitern nicht allein billige und gute Wohnungen beschafft, sondern die Baugenossenschaft mit zur Trägerin der Bodenpolitik des Kreises entwickelt

Die Prinzipienfrage: dürfen die öffentlichen Körperschaften Bodenpolitik betreiben? ist wie die Vernunftfrage: können sie es? längst durch die Entwickelung beantwortet: sie dürfen es, weil sie es müssen. Und es bleibt nur die Frage: wie wollen und können sie sie am zweckmäßigsten betreiben? Sehen wir, um die rechte Antwort zu finden, zunächst zu, wie ist die Privatspekulation organisiert, welche Methoden wendet sie bei ihrer Stadterweiterung an?

Sie ist, das ist das zunächst in die Augen fallende, sei es, daß sie von einem Privatmann, sei es, daß sie von einer Terraingesellschaft betrieben wird, autokratisch organisiert. Auch der Vorstand einer Terraingesellschaft verdiente seinen Gehalt nicht, wenn er sich allzusehr von seinem Aufsichtsrat oder gar von seiner Generalversammlung hineinregieren ließe. Er ist der maßgebende, das Ziel bestimmende verantwortliche Faktor, selbst verantwortlich und selbst interessiert durch Gewinnanteil. Der private Spekulant ist unabhängig von öffentlichen Einflüssen, öffentlichen Stimmungen. Nur selten und dann meist nach vollzogenem Geschäft tritt er in das grelle Licht der Presse und wenn die Zeitungen über ihn schreiben sollten, so mag das dann und wann persönlich recht unangenehm und peinlich sein, aber die Stimmen der Presse verdichten sich nicht zu Abstimmungen, höchstens beeinflussen sie bei Terraingesellschaften die Entscheidungen von Generalversammlungen, aber sie korrigieren ihnen nicht die Entwürfe ihrer einzelnen Geschäfte, Sie arbeiten im großen und ganzen nach eigenem Ermessen.

Zum andern kann er, nach eigner, ungeteilter Verantwortlichkeit, sehr, sehr lange Zeit spekulieren und ankaufen, ganz planmäßig und sicher den Geländebesitz abrunden und vervollständigen, ehe irgend jemand in der Öffentlichkeit auf die Tätigkeit, die Pläne dieser spekulativen Herren aufmerksam wird. Alles vollzieht sich so ganz still, ein Bäuerlein nach dem andern wird eingefangen, ohne daß der Nachbar genaueres darüber erfährt und darnach seine Preise stellen könnte. Kann er beim Landankauf die Stille ausnutzen, so vermag er beim Verkauf ganz anders als eine öffentliche Körperschaft Lärm für sein Land zu schlagen, alle Mittel und Mittelchen der Reklame anzuwenden. Es versuchen wohl die öffentlich-rechtlichen Terrain-Unterneihmer der privaten Spekulation auf diesen Wegen zu folgen und ihr Gelände und ihre Gemeinde anzupreisen und Stimmung dafür zu machen, aber man vergleiche einmal solche Anpreisungen von städtischem Industrie- und Villengelände mit den Anzeigen, Prospekten, Reklameheften, Büchern, Ansichtspostkarten usw. privater Terraingesellschaften, um zu erkennen, wie ganz anders nach Art und Umfang die private Terrainunternehmung der öffentlich-rechtlichen voraus ist und voraus sein kann.

Als Autokraten, in der Stille wenig beachtet von der „Volksstimme und Volksstimmung" arbeitend, können die privaten Unternehmungen nach den Verhältnissen des einzelnen Falles ihre Bedingungen stellen, ihre Maßnahmen treffen, von Fall zu Fall handeln, einmal so, ein andermal so handeln, sie können dem einen bewilligen, was sie dem andern verweigern. Wer wird denn einen Direktor oder einen

Privatspekulanten unter Berufung auf frühere Vorgänge irgendwie binden können, ihn veranlassen wollen, weil er dem und jenem das Land unter den und den Bedingungen verkauft hat, das neu in Frage stehende Gelände unter den gleichen Bedingungen zu verkaufen? Dagegen bei der öffentlich-rechtlichen Stadterweiterung liegen die Verhältnisse ganz anders — schon Wiedfeldt hat in seinem Vortrag darauf hingewiesen — für die öffentlichen Körperschaften gilt der Grundsatz: Justitia est fundamentum regnorum, die Gerechtigkeit bedeutet aber in diesem Fall nicht allein das, was wir philosophisch darunter verstehen, sondern will sagen, daß die öffentlichen Körperschaften nach allgemeinen, in allen einzelnen Fällen gleichermaßen geltenden Grundsätzen handeln sollen. Diese Allgemeingeltung der Normen kann aber im Einzelfall formal zu gerechten, materiell zu höchst ungerechten und unrichtigen Entscheidungen führen, das formal Gerechte sich ökonomisch als das Unzweckmäßige erweisen. Den organisatorischen und methodischen Vorteilen der privaten Terrainunternehmung steht die Begrenztheit der Mittel, die Begrenztheit der Lebenschancen gegenüber. Die private Terrainunternehmung ist sterblich und ihre finanzielle Leistungsfähigkeit ist durch die Schwierigkeit der Geldaufnahme verhältnismäßig eng umgrenzt.

Es ist daher, in einem Schlagwort zusammengepreßt, in der Regel — es gibt Ausnahmen — die Privatspekulation Spezialspekulation, selbst dann, wenn sie sich nicht auf eine einzelne Stadt beschränkt. Wir haben Spekulanten, die ihre Tätigkeit auf mehrere Orte ausdehnen, die in Berlin, Frankfurt, Chemnitz u. s. f. spekulieren. Fast alle haben, je nach Zeit und Umständen zuweilen wechselnd, ihre Spezialgeschäfte, in denen sie besonders sachkundig und erfahren sind. Vor allem strebt die private Terrainunternehmung, schon aus dem Gefühl ihrer Kurzlebigkeit, ihrer finanziellen Beschränktheit, zu schnell sich abwickelnden Geschäften; Aufspüren, Beeinflussung und Ausnutzung günstiger Konjunktur beherrscht ihr Dasein. Man beschränkt sich räumlich und zeitlich, da die Geschichte der Bodenspekulation auf jeder Seite erzählt, daß, wenn man sich in allzuviele Dinge einläßt, man sehr bald ans Ende seines finanziellen oder physischen Daseins gelangt sein kann. Privatspekulation ist in der Hauptsache und in der Regel Spezialspekulation und tritt als solche, so sehr ihr Interesse sie zu raschen Entschließungen treibt und so notwendig und nützlich für die Städteerweiterung auch ist, in Gegensatz zu den allgemeinen Interessen. Ich möchte aber zu einigem, was heute morgen gesagt worden ist, auch von mir aus betonen: in der Regel ist der Großspekulant, überhaupt der gewerbliche Spekulant in viel geringerem Maße und weniger oft der Gegner des allgemeinen Stadterweiterungs-Interesses als der Bodenbesitzer, der nicht als gewerblicher Spekulant auftreten, sein Land nicht verkaufen will, sei es, weil er es zur Ausübung seines Berufes braucht, sei es, weil er ganz gern einen besonderen Gewinn machen will und auf weitere Wertsteigerung wartet.

Die Gemüsegärtner, die viele unserer Großstädte umgürten, können von dem Ertrage ihres 1 oder 1½ Morgen Landes leben; von dem

Erlös, auch wenn sie 20 000, 30 000 Mk. für den Morgen bekommen sollten, können sie noch nicht einmal als Groschenrentner existieren. Sie müssen, können und wollen warten und halten hartnäckig an ihren paar Lappen Land fest. Wer in der städtischen Grundstücksverwaltung arbeitet, weiß, daß man in der Regel mit Spekulanten sehr rasch einig wird, gerade, weil beide ein Geschäft machen wollen. Und sollen erst, etwa in einer freiwilligen Umlegung, viele Besitzer unter einen Hut gebracht werden, dann ist der gewerbliche Spekulant in der Regel der weit bessere Teilhaber als der kleine Besitzer, für den der eine Verkauf die einzige Gewinnmöglichkeit bietet. Ganz abgesehen von dem angenehmen Typ des rechthaberischen Starrkopfes, tritt dann auch noch der Schlauberger hinzu, der mit mehr oder weniger großer Geschicklichkeit sich in die Position des letzten hineinzumanövrieren versucht, um daraus noch einen besonderen Preis herauszuschlagen.

Die öffentlichen Körperschaften stehen den privaten Unternehmungen mit der ganzen Wucht ihrer Unsterblichkeit gegenüber. Über die Person des einzelnen Beamten oder die augenblickliche Gestaltung der Zusammensetzung der beschließenden Kollegien hinaus, können sie für Zeiten von Generationen Bodenpolitik treiben. Zum andern sind ihre Mittel unerschöpflich, freilich das unerschöpflich in Anführungszeichen gesetzt und gegenüber der Beschränktheit der Mittel des Privatspekulanten angesehen.

Hat daher an sich schon die Gemeinde eine weit größere Dispositionsmöglichkeit, so wird diese noch dadurch erhöht, daß sie die Besitzerin und Hüterin der die Stadtentwicklung bestimmenden Pläne der Gemeindeverwaltung ist; in Wirklichkeit soll es freilich mitunter vorkommen, daß man in den Amtsstuben nichts von diesen geheimnisvollen Plänen weiß und daß, wenn welche bestehen, sie dem Wandel der Dinge unterliegen und daß sie daher zu ebenso verfehlten wie unnötigen Spekulationen Anlaß geben. Aber wie dem auch im Einzelfall sei, die Stadtverwaltung kann ihre Bodenpolitik im Gesamtzusammenhang aller ihrer Verwaltungsmaßnahmen betreiben, Zusammenhänge herstellen und ausnutzen, insbesondere ihr Straßen- und Straßenbahnsystem einheitlich mit der Bodenpolitik behandeln. Die Gemeinde hat vielleicht dieses oder jenes Werk im Auge. Aus diesen Gründen ist sie ganz anders als der Private in der Lage, Gewinn und Verlust auszugleichen, in schlechteren Konjunkturen durchzuhalten, einen übergroßen, illiquiden Besitz zu halten, während der Privatspekulant sich längst daran verblutet hätte. In gewissem Sinne ist es schade, daß ein öffentlicher Körper in seiner Bodenpolitik kaum Bankerott machen kann oder aus Mangeln an Mitteln nicht zum Abstoßen seines illiquiden Besitzes genötigt ist. Ganz abgesehen von dem fehlenden Zwang der Erziehung zur Wirtschaftlichkeit ist es auch noch aus einem anderen Gesichtspunkt bedauerlich: ein Bankerott ist nicht selten ein reinigendes Gewitter, das Überspannungen der Bodenpreise auf wirtschaftlich gesunde und erträgliche Grade herabdrückt. Es bewegen sich in Wirklichkeit die Bodenpreise nicht, auch in unsern wachsenden Industriestädten nicht,

nach dem Schema des ständigen Steigens. Wer ein Mal in Boden spekuliert hat, könnte vielleicht noch auf dieses Thema schwören, sofern er dabei gerade Glück gehabt hat. Wer aber, wie gerade die Gemeinden, langfristige Spekulationen machen muß, erfährt sehr bald, wie wenig dieses Schema der Wirklichkeit entspricht, wie viel weniger noch es in dem einzelnen Fall des Kaufs oder des Verkaufs für eine Entscheidung anwendbar ist. Auch in den Großstädten sind die Bodenpreise in ständiger Bewegung. Je schwächer das private Spekulantentum, umso unsicherer ist die Preisentwicklung. Krisen im Terraingeschäft führen bei zahlreichem privaten Spekulantentum durch freiwillige und Zwangsverkäufe zu Preissturz und Preisdruck weit über den Geländebesitz der zum Verkauf genötigten Spekulanten und Besitzer hinaus. Die Linie der Bodenpreise bewegt sich in Zickzacklinie. Befindet sich aber der Hauptteil des städtischen Geländes im Besitz der Gemeinde oder reicher Leute, die nicht mit ihrem Boden spekulieren wollen und brauchen, dann fällt die ausgleichende Wirkung von Krisenjahren weg.

Die Gemeinde braucht nicht zu verkaufen, weil sie nicht bankerott machen kann. Sie hat auch jetzt noch Kredit, vielleicht nur um ein geringes teurer. Sie kann bei den Preisen beharren, sie braucht nicht einmal abzuschreiben, obwohl es für sie nicht minder nützlich wäre, von dem Wert ihres Geländebesitzes je nachdem Abschreibungen zu machen und die Tatsachen der Entwertung glatt im Preise anzuerkennen. Sie braucht es nicht und wird es nur in Notfällen tun. Vor allem wird sie gerade in schlechten Zeiten mit Verkäufen zurückhalten. Sie hält ihren Preis und damit den Preisstand des ganzen städtischen Geländes. Der Bild der Preisentwickelung ist die Linie der Treppenstufe. Wirkt in schlechten Zeiten die gemeindliche Bodenpolitik in der Richtung des Preishaltens, gegen einen Preissturz, so wirkt sie, das hat auch Herr Rechtsanwalt Heilbrunn mit Recht hervorgehoben, in günstigen Zeiten preissteigernd. Da ihre Geschäfte sich in aller Öffentlichkeit abspielen, wird Jeder, der in der Gegend ein Stück Land besitzt, sofort sagen: hinter den Ankäufen der Gemeinde stecken gewiß weitere Pläne! Zunächst wirst du etwas zurückhaltend sein. Und wenn er er es nicht wüßte, ihn würden die freiwilligen und gewerbsmäßigen Makler bald darauf aufmerksam machen.

Inwieweit sind nun aber die als Eigenheiten öffentlich-rechtlicher Terrainunternehmungen bezeichneten Mängel: Bureaukratismus, Fiskalismus, Kirchturmpolitik, vielzügiger Instanzenzug, Weltfremdheit, Schwerfälligkeit und Bequemlichkeit, Hineinreden und Hineinregieren von anderen Instanzen und Persönlichkeiten, die zum Teil aus Privatinteressen in der Gemeindepolitik Kenntnisse sammeln, um sie dann für sich persönlich auszunutzen, natürlich und notwendig und inwieweit sind sie vermeidbar oder zu mildern? Der Vorwurf der Bureaukratie und des Fiskalismus hat das Eigentümliche an sich, daß er, fast solange die Welt steht, immer und immer wieder erhoben wird und daß so viele Helden auch ausgezogen sind, diesen Drachen zu töten, noch keinem der Sieg geblüht hat, ja man hat in der Regel erlebt, daß diese Helden,

sowie sie erst einmal in der Amtsstube schaffen, Bureaukraten und Fiskalisten reinsten Wassers geworden sind. Da müssen doch Bureaukratismus und Fiskalismus, da wir nicht immer die andern für Dumme und Schwächlinge halten dürfen, ihre natürlichen, bestimmten, inneren sachlichen Gründe haben, sonst müßte doch irgendwo und irgendwann ein besonders energischer, verständiger Mensch die Dinge gewandelt haben. Zum andern sehen wir, daß es auch in der Industrie wie im Handel, die vor allen den Behörden den Vorwurf der Bureaukratie und des Fiskalismus machen, zu Bureaukratie und Fiskalismus kommt, sobald weitverzweigte Großbetriebe entstehen. Und seltsam, auch demokratische Organisationen wie Gewerkschaften, die sozialdemokratische Partei entwickeln, je mehr sie sich zu Großbetrieben ausdehnen, je mehr Instanzen sich in ihnen ausbilden, je umfangreicher und mannigfaltiger ihre Verwaltungsaufgaben werden, Bureaukratie und Fiskalismus in immer ausgeprägteren Formen und wir haben in der Arbeiterbewegung Bureaukraten, die es mit jedem Registrator und Fiskalisten, die es mit jedem Steuerkommissar aufnehmen.

Die Bureaukratie ist natürlich und notwendig mit großbetrieblicher Organisation verbunden. Das Vielerlei der Aufgaben, die Massen Menschen, mit denen die Verwaltung als Objekten und Subjekten ihrer Tätigkeit zu tun hat, die räumliche und zeitliche Ausdehnung des Geschäftsbetriebes nötigen zu einem kunstvollen Bau von unter-, neben- und übergeordneten Stellen, zur Aufstellung von Geschäftsordnungen und Normen, die den richtigen Gang der Geschäftserledigung ebensowohl sichern sollen, wie sie der Selbstverantwortlichkeit und der Selbstständigkeit Abbruch tun. Man ist gewohnt und geneigt, in der Bureaukratie ein Überbleibsel des alten Polizeistaates zu sehen. Noch heute früh hat Herr Dr. Landmann den Geist des „alten Polizeistaates" beschworen. Leider ist dem nicht so, die Bureaukratie hat sich auch in der neuesten Zeit recht gesund und kräftig entwickelt, ja ich wage die Behauptung, daß mit der fortschreitenden Demokratisierung unseres Verwaltungswesens die Bureaukratie merkwürdigerweise nicht abgenommen sondern zugenommen hat. (Na, na!) Es würde vom Weg abführen, dies im einzelnen nachzuweisen, wenn hier Na, Na gerufen wird, ich werde Gelegenheit haben, nachher auf das eine oder andere hinzuweisen, daß man mit größerem Recht statt von der Gefahr der Diktatur des Proletariats von der Bureaukratie des Proletariats sprechen könnte.

Die demokratische Grundstimmung, alle Entscheidungen wenn möglich in die letzten, von den Wählern gewählten Instanzen zu legen, führt notwendigerweise einesteils zu einer Schwächung der Selbständigkeit und Selbstverantwortlichkeit der zunächst handelnden Organe, die in ihren Entschließungen mehr noch als durch die Entscheidungen der letzthin ausschlaggebenden Instanzen selbst durch die Rücksichten auf mögliche, erwartete, erhoffte oder befürchtete Stimmungen in den beschließenden Organen von vornherein in ihrer Stellungnahme unsicher auftritt. Andernteils durch die Schaffung von Aufsichts-Zwischenorganen zu einer Vermehrung der Instanzen. Die moderne Bewegung einer fortschreitenden Demokratisierung der Verwaltung steht meiner Meinung nach

bereits vor der Lebensaufgabe und zugleich der Lebensgefahr, die Verwaltung, auch in den demokratischen Formen, derart zu organisieren, daß die Selbständigkeit und Selbstverantwortlichkeit der handelnden Organe gegenüber der Instanz der gewählten Versammlung sichergestellt ist. Selbstverwaltung ohne Selbständigkeit der handelnden Instanz ist ein Unding.

Selbständigkeit und Unabhängigkeit auch gegenüber den beiden großen Fetischen jeglicher Bureaukratie: dem Präzedenzfall und der Konsequenzen, die berücksichtigt werden müssen.

Nicht anders wie mit der Bureaukratie steht es mit dem Fiskalismus. Ewig bekämpft, behauptet er unerschütterlich und gerade auch wiederum im Strudel demokratischer Bewegungen seinen Platz. Sein sicheres Fundament ist, daß die öffentlichen Körperschaften, von Einzelfällen abgesehen, nicht minder genau, ja genauer — in Beachtung der Präzedenzen und Konsequenzen — als der Private ihre Preise und Vertragsbedingungen stellen müssen. Ist es schon schwierig zu entscheiden, ob besonders günstige Bedingungen nicht einfach ein glattes Geschenk darstellen, statt der Allgemeinheit zugute zu kommen, so verstärkt gerade der antiindividualistische Zug unserer heutigen Entwicklung die Stimmung, jeden möglichen Vorteil nur ja nicht irgendeinem Privaten, sondern dem öffentlichen Körper und damit der „Allgemeinheit" zuzuschieben. Aus dieser sozialen Stimmung heraus werden viele, die zum Kampf gegen den Fiskalismus auszogen, im Amt zu extremen Fiskalisten, die in jedem verdienten oder unverdienten Gewinn eines Privaten einen Verlust der Allgemeinheit erblicken. Der Allgemeinheit will man dienen und wird fiskalisch, um so mehr als alle diese Dinge im engsten Zusammenhang mit Steuerfragen stehen. Was ich auf der einen Seite dahingebe, muß ich, da die öffentlichen Körper nur zum geringsten Teil aus eigenem Vermögen leben, auf der andern Seite in Form von Steuern aus dem Geldbeutel der Bürger herausholen.

Vorhin habe ich bereits angedeutet, daß die öffentliche Terrainunternehmung der privaten gegenüber vor allem dadurch benachteiligt ist, daß ihr Geschäftsbetrieb sich vor der breitesten Öffentlichkeit abspielt; besonders gilt dies für die Gemeinden, etwas besser sind die Staatsbehörden daran. Sie sind noch nicht in ihren einzelnen Verwaltungshandlungen so aufmerksam beobachtet. Auch hier hat die neueste Zeit die ungünstigen Bedingungen an sich zunächst verstärkt. Der Einfluß der Presse ist stärker geworden, die Verhandlungen der Gemeindekollegien werden ausführlicher behandelt. Dazu kommt, daß es in den Großstädten mehr und mehr Übung wird, die Verhandlungen stenographisch aufzunehmen und zu drucken. Diese Offenkundigkeit der gesamten Geschäftsgebarung hat gerade für die gemeindlichen Grundstücksgeschäfte ihre ganz eigentümlichen Folgen: der Gemeinde kann jeder in die Karten sehen. Wenn die Gemeinde kauft, so wird das in der Stadtverordnetenversammlung verhandelt. Geht nun die Öffentlichkeit der Stadtverordnetenverhandlungen so weit, daß die Berichte stenographisch aufgenommen, gedruckt und verkauft werden, dann braucht nur jeder Makler oder jeder Private, der

in Gelände spekuliert, sich diese stenographischen Berichte zu kaufen und mit Nutzen und Geschick zu lesen. Sehr bald und sehr leicht kann er durch Verfolgung der einzelnen Käufe und Verkäufe die Wege und Ziele der städtischen Bodenpolitik erraten und seine Maßnahmen danach treffen. Es hieße die geschäftliche Tüchtigkeit unserer Spekulanten unterschätzen, wenn sie nicht bald genau wüßten, ob die Gemeinde da oder dort eine Straße, da oder dort eine Trambahn legen will, da oder dort besondere Absichten zur Geländeerwerbung oder Geländeverwertung hat. Nicht selten gibt vielleicht ein geschickter Journalist in der Presse auf Grund dieses Materials eine Darstellung der künftigen Pläne der Stadtverwaltung, manchmal nur eine mehr oder minder phantasiereiche Stilübung, aber ein Zeichen dafür, wie geschickt und richtig dieser Mann kombinieren kann. Leider trägt die Kosten dieser geistreichen Zusammenstellung die Stadt und er mit als Steuerzahler. Der städtischen Grundstücksverwaltung fliegen dann als nächste Folgen solcher „aufklärenden" Aufsätze die Angebote der Makler ins Haus, die unter Bezugnahme auf die Zeitungsnachrichten ihre gefälligen Dienste anbieten, nachdem sie vorher die Interessenten auf die günstige Gelegenheit aufmerksam gemacht haben.

Die Öffentlichkeit der Verhandlungen schreckt aber auch leicht den Verkäufer. Nur ungern wird jemand, außer in ganz sicheren Fällen, an die Gemeinde verkaufen, weil ja, wenn der Ankauf in der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt wird, der Preis des Grundstückes und zugleich die Ablehnung offenbar wird. Das, was er in seinem finanziellen Interesse als sein strengstes Geheimnis hütet, wird durch die Verhandlungen stadtbekannt, und zwar noch durch die Ablehnung mit dem Hinweis: die Forderung war zu hoch.

Liegen beim Ankauf die Verhältnisse für die städtische Grundstücksverwaltung in mancher Beziehung ungünstig, so auch für die *Verkaufsverhandlungen*. Diese sind in der Regel weder für die Stadt selbst, noch für den Käufer so einfach, wie im privaten Geschäftsverkehr. Die Amtsstelle schließt zunächst nur einen Vorvertrag ab, der erst vom Magistrat und von der Stadtverordnetenversammlung genehmigt werden muß, vielleicht haben auch noch Deputationen mitzusprechen, kurzum, die Verhandlungen nehmen geraume Zeit in Anspruch, während der Käufer in seinen Maßnahmen und Plänen gehindert ist.

Nun kommt aber auch hier die Wirkung der *Präzedenzen und Konsequenzen*. Ist der Vertrag über einen Grundstückskauf schon ein kompliziertes, ohne Zuhilfenahme mehrerer Juristen kaum verständliches Schriftstück, so haben die städtischen und staatlichen Verträge unter der Wirkung der Präzedenzen und Konsequenzen die Tendenz, sich zu kleinen Gesetzbüchern auszuwachsen. Jeder Präzedenzfall, jede Unannehmlichkeit, jeder Schaden gibt Anlaß, einen neuen Paragraphen durch einen geschickten Juristen hineinzufügen, damit das nur ja nicht wieder passieren kann. Bei nächster Gelegenheit erlebt man etwas anderes, dafür muß wieder ein Nachtrag gemacht werden, und so wachsen die Verkaufsbestimmungen zu immer umfangreicheren Polizeiverordnungen gegen solche

an, die so lüstern zum Bauen sind, daß sie selbst durch diese Bestimmungen nicht abgehalten werden können.

Heute Morgen hat Herr Rechtsanwalt Heilbrunn bereits für die Geschicklichkeit der Behörden, aus Bauordnung und Baudispensen das Menschenmögliche von den Baulustigen zu erreichen, manch ergötzliche Geschichte erzählt, darunter mir freilich auch die von unserem früheren Oberbürgermeister Miquel vorweg genommen. Muß ein Baulustiger, um zu bauen, auch noch zuvor von der Gemeinde oder dem Staat das Bauland kaufen, dann werden ihm schon bei den Verkaufsbestimmungen die Hände und Füße gebunden und der Halskragen eng gezogen. Hat er dann gekauft, so heißt es: jetzt geh zur Baupolizei und sieh, wie du dort zurecht kommst, und wenn die ihm dann auf dem Weg der Dispense die letzte Möglichkeit der freien Bewegung genommen hat, entläßt sie ihn mit den Worten: jetzt baue und vermiete nur ja deine Wohnungen billig und zahle kräftig Steuern. (Große Heiterkeit.)

Solange man aber noch nicht die Bauunternehmer zwingen kann, um Gotteslohn Häuser zu bauen, solange das Bauen noch ein wirtschaftliches Unternehmen ist, solange kosten solche Klauseln Geld, das zunächst der Bauunternehmer, dann der Hauserwerber vorzulegen hat, am letzten Ende aber der Mieter zahlt. Ganz abgesehen davon, daß durch die Verhandlungen über Milderung und Abänderung der Klauseln und Dispense der Hausbau verzögert und unsicher gemacht wird, was ebenso sehr den Interessen der Bauunternehmer wie der Mieter zuwiderläuft. Die Wucht dieser vielen alltäglichen, selbstverständlichen Dinge des Verwaltungslebens ist viel größer und wirksamer, als man gemeinhin glaubt. Es wird soviel davon gesprochen, daß dieser oder jener Stadtverordnete oder Beamter einmal die vertraulichen Kenntnisse seiner Stellung zu Spekulationen benutzen könnte. Ja, das kommt vor, aber es sind dies Ausnahmefälle, die jedesmal viel Staub aufwirbeln und Anklagematerial nicht blos gegen die Schuldigen, sondern gegen die öffentlich-rechtliche Terrainunternehmung überhaupt liefern. Aber es geht hier umgekehrt wie im Sprichwort: über diesen einen großen Dieb regt man sich auf, aber über die vielen kleinen, in der Summierung jedoch viel, viel wichtigeren Förmlichkeiten des Verwaltungsverfahrens, die zu einer Erschwerung und Hemmung der Bautätigkeit und damit zu einer überflüssigen und kostspieligen Verteuerung der Geländepreise und der Mieten führen, regt man sich nicht auf, der einzelne schimpft darüber. Die Großen hängt man hier, aber die Kleinen läßt man laufen, wie sie immer gelaufen sind. Man schreibt Bände über den unverdienten Wertzuwachs und erträgt geduldig stöhnend den „unnötigen Kostenzuwachs". Aus allen diesen Erfahrungen heraus droht bereits der Optimismus, der in der Theorie den öffentlichen Körperschaften, insonderheit den Städten, die Stadterweiterung durch eigene Terrainunternehmung als Aufgabe zuwies, in der Praxis in das Gegenteil umzuschlagen. Man traut sich die Entschlossenheit und Schlagfertigkeit der privaten Unternehmung nicht zu, verzweifelt an sozialen Neuerungen, weil sie auf unsicherer wirtschaftlicher Grundlage beruhend, Treibhausgewächsen gleich

nur unter besonderen künstlichen Temperaturen sich am Leben erhalten lassen. So sehr ich diesen sich ausbreitenden Pessimismus der Praxis als Reaktion gegen den schrankenlosen Optimismus der Theorie verstehe, so will mir scheinen, daß sie beide nicht am Platze sind, oder vielmehr beide in der Praxis zusammengehören in einem gesunden Realismus, der, ausgehend von den wirtschaftlichen Verhältnissen und Grundsätzen, seine sozialen Ziele im Einklang mit ihnen sucht. Nicht nur auf dem Gebiete der Terrainunternehmung ist das sozial Nützliche im Einklang mit dem wirtschaftlich Richtigen. Das wirtschaftliche Leben und seine Gesetze sind das Fundament des sozial Möglichen und Erreichbaren.

Wie auf dem Gebiete des Rechtes sind auch auf dem Gebiete der Verwaltung unsere öffentlich-rechtlichen Stellen noch in ihrer Organisation, ihrem Verfahren wie in der Ausbildung der Beamten Verhältnissen angepaßt, die mit den wirtschaftlichen und sozialen Aufgaben unserer heutigen sehr wenig zu tun haben. Wie wir heute daran gehen, unsere Staatsverwaltung und die Ausbildung unserer Staatsbeamten zu reformieren, das heißt, den veränderten wirtschaftlichen, sozialen Zuständen und Aufgaben anzupassen, so muß dies auch in allen anderen Verwaltungen geschehen. Soviel hier bereits begonnen ist, es muß noch weit mehr in der Umbildung und Umdenkung der Verwaltungsbeamten in Stadt und Land geschehen, aber nicht derjenigen allein, die im Amte sitzen, sondern auch derjenigen, die als gewählte Vertreter der Allgemeinheit an den Entschließungen der öffentlich-rechtlichen Körperschaften entscheidend teilnehmen. Das ist eine der größten Aufgaben unserer inneren Reform, eine Aufgabe, die nicht von dem einen oder anderen allein gelöst werden kann, sondern die nur im großen Zusammenhang zu lösen ist, eine Schicksalsaufgabe für die sich in unserem Zeitalter ausbreitende demokratische Bewegung. Ein demokratischer Polizeistaat wäre noch weit kostspieliger und schwerfälliger, als es einst der alte absolute Polizeistaat gewesen ist.

Leicht ist die Forderung erhoben, die Verwaltung müsse kaufmännisch organisiert, die Buchhaltung kaufmännisch eingerichtet werden, ein Kaufmann an die Spitze gestellt werden. Aber mit dieser Einführung kaufmännischen Geistes in die Verwaltung wäre in der Regel sehr wenig erreicht. Ich will nicht noch einmal darauf hinweisen, daß der in die Verwaltung berufene Kaufmann sehr häufig baldigst selber „Bürokrat" geworden ist. Ich verweise auch nur kurz auf das bereits gesagte, daß wir es hier nicht nur mit Erscheinungen im gemeindlichen und staatlichen Leben zu tun haben, sondern daß sie in jedem Großbetrieb auftreten. Die hier behandelten Fragen sind Fragen der Umorganisation aller unserer Großbetriebe. Wir müssen erst zu einer neuen Verwaltungslehre kommen. Wie einstmals die Cameralia die Wissenschaft der National-Ökonomik gewesen sind, müssen wir jetzt wieder eine neue Cameralwissenschaft für unsere modernen Großbetriebe des Staates, der Gemeinde, der Industrie, des Handels und der Vereine entwickeln. Die Übertragung kaufmännischer Organisations-Methode würde die Verhältnisse nicht bessern, sondern sie erst recht verwirren. Deshalb sind kaufmännische Verwaltung

anstelle bürokratischer Verwaltung, kaufmännische Buchführung anstelle kameralistischer Buchführung Schlagworte, mit denen sich in Wirklichkeit wenig anfangen läßt. Es kommt nicht auf den Namen, sondern auf die Natürlichkeit, auf das Sach- und Zweckentsprechende der Organisation und der Methode an. Die öffentlichen Betriebsverwaltungen müssen vielmehr ihre Organisation und ihre Buchführung nach eigenen Voraussetzungen und Zielen, mit feinem Verstehen den natürlichen und geschichtlichen Bedingungen folgend, neuordnen. Sie sind zu gleicher Zeit Unternehmungen und Verwaltungen. Zeitlich waren sie das letztere zuerst ausschließlich, erst später und allmählich wurden sie mehr und mehr Unternehmungen. Dieser Doppelnatur ihres Wesens folgend, müssen sie die Bedingungen und Forderungen der Verwaltung und der Unternehmung mit einander vereinigen. Unsere Handelshochschulen wären die geeigneten Pflanzstätten für die Entwicklung dieser neuen Betriebs- und Verwaltungslehre, wie die rechten Ausbildungsstätten für ein modernes Beamtentum der öffentlichen und privaten Großunternehmungen, die Verwaltungen und Betriebe zugleich sind.

In Wirklichkeit hat die Umbildung bereits begonnen, gerade auch auf dem uns hier interessierenden Gebiet der Grundstücksverwaltung und -Unternehmung. Die Gemeinden, die regelmäßig Grundstücksgeschäfte betreiben, haben entweder eigene Grundstücksämter eingerichtet, oder besondere Deputationen und Ausschüsse hierfür geschaffen, andere sind noch weiter gegangen und haben den gesamten Gemeindegrundbesitz aus ihrem Gesamtvermögen ausgeschieden und haben eigene Spezialkassen, Grundstücksfonds u. dergl. gebildet. So besitzen wir in Frankfurt, als eine der ersten Städte, eine Spezialkasse für Grundbesitz, die im wesentlichen den gesamten städtischen Grundbesitz umfaßt und daneben noch eine besondere Straßenneubaukasse, von der schon Herr Stadtrat Dr. Luppe sprach, die für die Durchführung einzelner Straßendurchbrüche bestimmt ist. In anderen Städten, so in Berlin, in Düsseldorf bestehen Deputationen. Diese Amts-Deputationen haben in der Regel die Beschlüsse des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung vorzubereiten und auszuführen. Neuerdings ist man aber bereits auch noch, und hier ist Chemnitz und ihm nachfolgend München vorbildlich gewesen, weitergegangen und hat diesen Grundstücksämtern und Deputationen die Entscheidung über gewisse Ein- und Verkäufe, die ihnen allgemein von den oberen Gemeindebehörden übertragen sind, überwiesen, so daß also in diesem kleinen Kreis, aus dem nur durch groben Vertrauensbruch etwas in die Öffentlichkeit dringen kann, Geschäfte betätigt werden können. Wir haben in Frankfurt, um nicht jeden Verkauf vor die Stadtverordneten mit all den Umständlichkeiten und unerwünschten Folgen der öffentlichen Beratung bringen zu müssen, schon seit langem die Einrichtung getroffen, daß die Verkäufe, die von dem Grundstücksamt, der Stadtkämmerei vorbereitet worden sind, durch eine Verkaufskommission, die hinter geschlossenen Türen tagt, entschieden werden. Es wird nur der Generalplan der zu verkaufenden Grundstücke mit den Preisen Anfang des Jahres den oberen städtischen Behörden vorgelegt, die Genehmigung des Verkaufs

der einzelnen Grundstücke ist Sache der Verkaufskommission. Als der nächste notwendige Schritt erscheint mir nach dem Chemnitzer Beispiel die Errichtung einer Ankaufskommission. Wir haben in Frankfurt für den bestimmten Fall eines Straßendurchbruches schon einmal eine Ankaufskommission eingerichtet. Meiner Meinung nach müßte sie allgemein und ständig vorhanden sein. Gerade die Ankäufe können der Gemeinde viele Tausende und Abertausende kosten. Das sonst allgemein angewandte Mittel, Grundstückssachen in geheimen Sitzungen zu erledigen, ist nur möglich, wenn die Gemeinde nur hie und da Grundstückspolitik betreibt, bei regelmäßigem Betrieb, der fast von Sitzung zu Sitzung An- oder Verkäufe bringt, ist dieses Verfahren unpraktisch. Die Verselbständigung der Grundstücksämter, die Übertragung von Entscheidungen auf sie widerstrebt, das verhehle ich mir nicht, den Neigungen und Strebungen unserer Zeit, die theoretisch alles in die unter der Aufsicht der öffentlichen Meinung beratenden Vertretungskörper zu legen trachtet, in der Praxis ein immer komplizierteres, künstlicheres und schwerfälligeres System von Aufsichtsinstanzen schafft. Die demokratischen Bewegungen unserer Zeit müssen, je mehr sie an wirklichem Einfluß gewinnen, wirklichen Anteil an der Verwaltung nehmen, die feinste und wichtigste Regentenkunst lernen, die alle großen Regenten ausgezeichnet hat: nicht alles selbst machen zu wollen und zu können, sondern daß sie ihre Amtsstellen selbst verantwortlich handeln und entscheiden lassen und sich nur die Überwachung vorbehalten und daß sie sich eben so sehr allen überflüssigen Hineinredens und Hineinregierens, gleichviel ob es aus Mißtrauen in die Fähigkeit anderer oder aus übertriebenem Bewußtsein von der Größe der eigenen Macht stammt, enthalten. Man kann großbetriebliche Verwaltung nach dem normalen Schema demokratischer Lehrsätze nicht entschlossen, schlagfertig, selbstverantwortlich führen.

Das Grundstücksamt darf sich aber nicht bloß auf Ankäufe und Verkäufe beschränken, es muß seine Grundstückspolitik im engsten Zusammenhang mit anderen Ämtern, die mit der Bodenfrage irgendwie etwas zu tun haben, betreiben. Wir haben heute Morgen wieder gehört, daß Erleichterungen in der Bauordnung wider Absicht und Zweck die Folge einer Steigerung des Bodenpreises haben können, daß umgekehrt Erschwerungen nicht preisdrückend sondern preissteigernd wirken. Bauordnung, Bodenpolitik wie Fluchtlinienplan, Straßenherstellung, Bau von Trambahnen usw. stehen in engstem Zusammenhang, in Wechselwirkung. Da muß z. B. Hand in Hand mit der Erleichterung der Bauordnung ein starkes Angebot baureifen städtischen Geländes auf dem Grundstücksmarkt eintreten, um der preissteigernden Tendenz stärkerer technischer Ausnutzung entgegenzuwirken. Es muß daher das Grundstücksamt entweder nicht bloß durch die gemeinsame Behandlung im Magistrat sondern in engem organischem regelmäßigem Zusammenhang mit den in Betracht kommenden Ämtern stehen oder durch Hinzuziehung von Vertretern der verschiedenen in Betracht kommenden Stellen zu einem Bau- und Ansiedlungsamt ausgestaltet werden.

Wie soll nun ein derart formal klar in einer Organisation geordnetes, sicher in einen ihm überwiesenen Aufgabenkreis bestimmtes Grundstücks- oder Bau- und Ansiedlungsamt praktisch erfolgreich arbeiten? Als Brücke für diesen Teil der Erörterung soll uns die Einrichtung der Grundstücksfonds dienen.

Diese Grundstücksfonds, die die Gemeinden zum Teil schon seit Jahrzehnten aus dem allgemeinen Gemeindevermögen und aus dem ordentlichen Haushaltsplan ausgesondert haben, haben zunächst vor allem den Zweck, über das Verhältnis von Mitteln, Aufgaben und Risiko der Grundstücksverwaltung klar zu sein. In der Regel hat man es bei Errichtung der Grundstücksfonds so gemacht, daß man ihnen einen gewissen Teil des städtischen Grundbesitzes als Mitgift mitgegeben hat. So hat man es in Düsseldorf, so haben wir es schon 1897 in Frankfurt gemacht. Der Gedanke ist dann, daß das ganze Finanzgeschäft des Terrain-An- und -Verkaufs sich innerhalb des Grundstücksfonds in sich selbst abspielt. Aus dem Erlös seiner Verkäufe sollen die Mittel für neue Käufe kommen. Betriebsmittel darüber hinaus sollen nicht aus dem Ordinarium, sondern auf dem Wege von Anleihen geschaffen werden, damit eine unnötige Belastung des Ordinariums, das heißt der gegenwärtigen Steuerzahler vermieden werde. Die Hoffnung dabei ist, daß auch der zukünftige Steuerzahler nicht belastet zu werden brauche, da aus günstigen Verkäufen Zinsen und Tilgung der Anleihen bestritten werden können. So auch wieder die Stadt Düsseldorf in der Denkschrift für die Schaffung eines Grundstücksfonds und Aufnahme einer Grundstücksanleihe von 5 000 000 Mark. So richtig der Grundgedanke auch ist, der für Gründung von Grundstücksfonds angeführt ist, und so gerecht es ist, gegenwärtige Aufwendungen zur Erzielung künftiger finanzieller Vorteile nicht als Steuerlast der lebenden Generation aufzubürden, so kann die Anleihewirtschaft aus dieser optimistischen Stimmung: aus den späteren Verkäufen werden wir uns für die heutigen Aufwendungen mit Zinsen und Zinseszinsen zum mindesten bezahlt machen, leicht zu einer unwirtschaftlichen Ausdehnung des Grundstückgeschäftes verführen. Die so wertvolle Hemmung der Aktionslust durch die Rücksicht auf die Steuersätze fehlt bei diesem Verfahren. Ja, wenn die naive Meinung von dem natürlichen Steigen der Bodenwerte nicht wäre, so könnte man sich den Luxus einer solchen auf Anleihen gegründeten großzügigen Bodenpolitik gestalten. Und mancher kommunale Bodenpolitiker hat sich von diesem fröhlichen Optimismus beherrschen lassen, bis er zu seinem und seiner Mitbürger Schrecken sah, daß die Wirklichkeit erheblich andere Züge trägt, daß einmal weder eine allgemeine stetige Wertsteigerung festzustellen ist, noch — und das ist, da jedes einzelne Grundstück seine eigenen wertbestimmenden Bedingungen besitzt, das Entscheidende — für das einzelne gekaufte Grundstück eine Sicherheit besteht, ob es bei einer späteren Verwertung das hineingesteckte Kapital verzinsen, geschweige die Zinseszinsen aufbringen oder gar einen Gewinn bringen werde. Die Gemeinden, die nicht blos vorübergehend Bodenpolitik treiben, erfahren bald, was die Geschäftsberichte aller Terraingesellschaften be-

weisen, daß das Grundstücksgeschäft, gerade in den großen, wachsenden Städten, ein ebenso schwer übersehbares, wie riskantes Geschäft ist, das selbst, wenn es erfolgreich abläuft, im Durchschnitt auf die Dauer keine außergewöhnlich hohen Gewinne bringt. Die Verkünder der hohen Bodengewinne haben in der Regel nur Einzelfälle kurzfristiger Zufallsspekulationen im Auge, berücksichtigen nicht das Schwergewicht der regelmäßigen Käufe bei einem auf Dauer berechneten geschäftsmäßigen Betrieb der Bodenpolitik und denken noch viel weniger an die finanziellen Wirkungen des Zinsenauflaufens oder gar der Geheimnisse der Zinseszinsen. Gegenüber der Verführung zu einer „allzu großzügigen" Bodenpolitik auf Grund der Anleihewirtschaft, haben die Städte allen Anlaß, die Gestaltung ihres Terraingeschäfts von Jahr zu Jahr unausgesetzt mit angespanntester Aufmerksamkeit zu verfolgen, durch eine klare Buchführung den Überblick über Aktiven und Passiven zu behalten, sonst können sie nach Jahr und Tag seltsame Überraschungen erleben. Ich habe hier eine Abrechnung vor mir, in der eine badische Stadt angibt, daß ihre Liegenschaftsankäufe sich sehr günstig gestellt hätten, da sie die hierfür aufgenommenen Anleihen vollständig verzinsten ꝛc. Sehen wir uns aber die Aufstellung genauer an, so ergiebt sich die Rentabilität allein daraus, daß die Überschüsse des Elektrizitätswerkes und der Straßenbahnen mit hereinbezogen sind. Die Terrains selbst in einem Wert von 7 000 000 Mark, bringen dagegen keinen Pfennig Reineinnahmen und das in den Gebäuden steckende Kapital verzinst sich mit 1,34 Prozent. Wie hoch die buchmäßige Wertsteigerung des Grundbesitzes gegenüber dem Ankaufspreis ist, findet sich nicht angegeben; sie ist, das weiß jeder, der einmal solche Inventuraufnahmen städtischen Geländes gemacht hat, ungeheuer schwierig und zudem im Ergebnis eine unsichere Größe. Grundbesitz ist nicht blos ein sehr illiquider Besitz, er hat, da die Pachterträgnisse kaum ins Gewicht fallen, die unangenehme Eigenschaft des heimlichen Zinsenfressens. Die wachsenden Zinsen können bei nicht ständiger Verfolgung des Finanzstandes des Grundstücksfonds die Gewinne verzehren und können die Gemeinden rascher, als es jemand vorher annahm, trotz der Begründung auf Anleihen an das Ordinarium heranzugehen und die lebende Generation, die man hat schonen wollen, zur Lastentragung heranzuziehen, oder aber ihren Besitz durch Verkauf zu verwerten nötigen. Das letztere ist nicht blos das finanziell richtige, sondern auch das wirtschaftlich und sozial zweckmäßige Verfahren. Oberster Grundsatz gemeindlicher Bodenpolitik muß sein zu verkaufen, um zu kaufen, zu verkaufen, um die Bautätigkeit in stetigem, dem Bevölkerungswachstum, der Stadtausdehnung entsprechenden Gang zu halten. Auch hier ist das wirtschaftlich Natürliche, zugleich das finanziell Einträgliche, wie das sozial Nützliche.

Der Verkauf unter Beschränkungen, sei es nach Erbbaurecht oder Wiederkaufsrecht, hat finanziell wie wirtschaftlich nur eine beschränkte Bedeutung und Entwickelungsfähigkeit. Finanziell, da die Beschränkungen in Benutzung und Verwertung durch geringeren Zinsfuß ausgeglichen werden müssen; wirtschaftlich, da, von Ausnahmen unter be-

sonderen Umständen abgesehen, die Baulustigen weder auf Erbbaurecht noch auf Wiederkauf eingehen. Die Gemeinden können also, wenn sie an diesen Beschränkungen unter allen Umständen festhalten wollen, einmal ihren Grundbesitz nicht finanziell verwerten, zum andern enthalten sie ihn der Bebauung vor. Auch für das Grundstücksgeschäft der Gemeinden gelten, solange wir nicht Zwangswirtschaft haben, die geschäftlichen und wirtschaftlichen Grundsätze und Regeln der Verkehrswirtschaft. Auch die öffentlichen Terrainunternehmungen haben das größte Interesse an einem flotten und koulanten Verkauf ihres Grundstückslagerbestandes.

Das Auf-Warten-Spekulieren ist in der Regel auch für die Gemeinden finanziell riskant, wie es wirtschaftlich und sozial schädlich ist durch Fernhalten von Baugelände vom Grundstücksmarkt. Und dieses Fernhalten von Baugelände bleibt wirtschaftlich und sozial schädlich, wirkt als Besitz toter Hand, wenn die Gemeinde aus sozialem Doktrinarismus ihren Besitz nur unter Beschränkungen, die die Verkehrswirtschaft nicht anerkennt, verkaufen will. Sie wirkt dann aus sozialen Gründen antisozial. In Wirklichkeit stimmen dagegen ihre finanziellen, wirtschaftlichen und sozialen Interessen überein; stetiger Absatz, entsprechend den Bedingungen des Boden- und Wohnungsmarktes, Ausnutzung günstiger Kaufstimmungen, frische Grundstücke sind in der Regel gute Grundstücke. Entgegen weitverbreiteten Meinungen der Theorie ergibt sich in der Praxis, daß die Grundstücke durchs Liegenlassen nicht an Wert und Käuferinteresse gewinnen; überraschend rasch ändert sich die Marktstimmung für Grundstücke, Straßen, ja ganze Viertel, und bei späteren Verkäufen kann man froh sein, im Preis nur die Zinsen einzubüßen. Für die Preisfestsetzung sollte der Grundsatz der Massengeschäfte: großer Umsatz, kleiner Gewinn gelten, auch hier ist das wirtschaftlich Natürliche das finanziell und sozial Richtige, bewahrt die öffentlichen Terrainunternehmungen ebensowohl vor fiskalischer Engherzigkeit wie sozialpolitischer Engherzigkeit.

Die öffentlichen Körperschaften arbeiten als Terrainunternehmungen im Fluß und der Ordnung der Verkehrswirtschaft, der Erfolg ihrer Tätigkeit ist an die Mitwirkung der privaten, der gewerblichen und der gemeinnützigen Bautätigkeit gebunden. Je freier und umfassender diese arbeiten können, umso besser steht es auch mit dem finanziellen Erfolg der gemeindlichen Terrainunternehmung, Förderung der Bautätigkeit muß daher ihre nächste und stete Aufgabe sein. Noch viel bleibt zu tun, ein Wunder wirkendes Rezept gibt es ebensowenig in der Wirtschaftspolitik wie in der Medizin, außer einem: Arbeiten und aus der Arbeit lernen. Die Not und die Aufgabe ist da, an Männern fehlt es nicht, drum: An die Arbeit! (Lebhafter Beifall.)

Diskussion zu dem ersten Hauptgegenstande.

Es wird hierauf in die Diskussion der sämtlichen zu dem ersten Hauptgegenstande „Bodenfrage und Bodenpolitik in großen und kleinen Orten" gehaltenen vier Vorträge zusammen eingetreten.

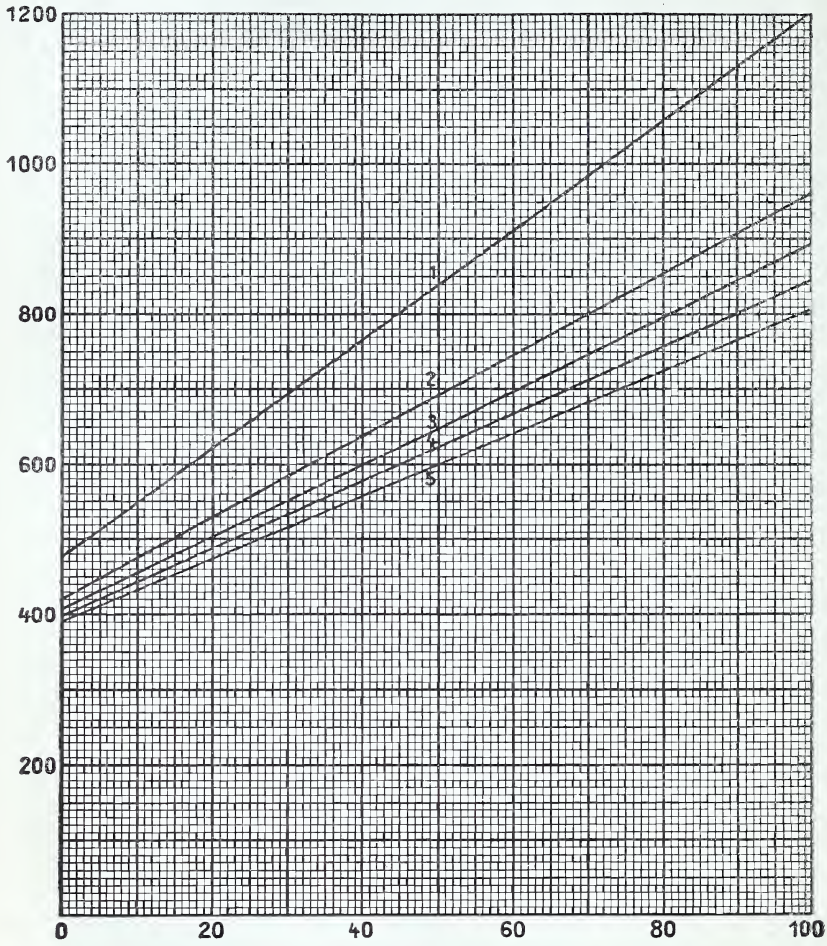
Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Pittakus aus Mytilene, das war einer der 7 Weisen Griechenlands, sprach: „Lerne erkennen die Zeit". Es ist schon etwas vorgeschritten in der Zeit, und es haben sich schon 15 Diskussionsredner zum Wort gemeldet. Ich nehme an, daß man uns nicht mehr als einen achtstündigen Arbeitstag zumuten kann, daß wir also heute abend um 7 Uhr Schluß machen wollen. Ich möchte daher die Herren Redner bitten, daß sie sich darauf beschränken, nur 10 Minuten zu sprechen, und wenn es möglich ist, sich noch etwas kürzer zu fassen, wenn wir andererseits auch gern dem einen oder anderen etwas länger zuhören wollen. Im großen und ganzen bitte ich aber, sich auf 10 Minuten zu bescheiden, denn wir müssen auch noch die Referenten im Schlußwort hören und dann soll auch noch ein Resümee erstattet werden.

Geheimer Oberbaurat Professor Dr. Baumeister-Karlsruhe: Meine Damen und Herren! Unser hochgeschätzter Referent Herr Stadtrat Dr. Luppe hat schon auf die Staffelung der Bauordnung hingewiesen. Sie ist ungefähr seit 20 Jahren in Gang gebracht worden und jetzt glücklicherweise wohl bei allen, wenigstens bei den größeren Gemeinwesen eingeführt. Kleine Orte mögen sich mit zwei oder drei Zonen begnügen, große Städte gehen auf sechs, zehn und auf mehr Zonen.

Natürlich müssen diese Bauklassen sorgfältig gewählt werden nach den örtlich bestehenden und nach den erstrebten Unterschieden. Es ist aber sehr schwierig und verantwortungsvoll, eine solche Klasseneinteilung in ihren Vorschriften und in ihren topographischen Abgrenzungen vorzunehmen, besonders deshalb, weil hier zwei Dinge zusammengezählt werden müssen, das ist der Aufwand für den Bauplatz und derjenige für die Baukosten im engeren Sinne. Nun hat man über das letztere schon seit etwa zehn Jahren sorgfältige Untersuchungen angestellt, ich nenne die Namen Freudenberg, Voigt, Fabarius und andere. Aber diese Untersuchungen sind meistens unvollständig geblieben. Sie haben nicht alles zusammengefaßt, was herein gehört, sie haben die Straßen weggelassen oder den Hof oder sonst etwas. Ich habe deshalb versucht, in jüngster Zeit eine neue vollständige Zusammenstellung der Baukosten zu machen. Maßgebend für die Unterschiede in den Baukosten ist ja vor allen Dingen die Zahl der Geschosse des Hauses. Mit der Zahl der Geschosse nimmt der Anteil ab, den Keller und Dach und Straßenherstellung auf die Wohnungen haben, mit der Zahl der Geschosse nimmt aber die Stärke der Mauern, die Anzahl der Schornsteine, die Breite der Treppen, der Aufwand für das Baugerüst, und namentlich nimmt mit der Anzahl der Geschosse zu der hygienisch erforderliche freie Raum vor und hinter dem Hause, damit Licht und Luft hereinkommen können.

Ich habe meiner Untersuchung zu Grunde gelegt mittlere Wohnungen, das heißt solche mit drei geräumigen Zimmern mit allem Zu-

behör, mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 90 qm, während tatsächlich derartige Dreizimmerwohnungen manchmal bis auf 50 qm heruntergehen, ich wollte aber absichtlich ein etwas reichlich ausgestattetes Beispiel wählen. Derartige Wohnungen lassen sich zu je zwei in einem



Die schrägen Linien entsprechen Häusern mit 1 bis 5 Geschossen. Unten: Bodenpreise in Mark per qm. Höhenabstand von der Grundlinie bis zu einer Schräglinie: Mietwert einer Wohnung von 90 qm Wohnfläche in Mark.

Geschoß unterbringen, zu ihnen führt dann eine gemeinsame Treppe. Das Haus wird ungefähr 16 Meter breit und 13 Meter hoch. Dazu gehört nun der Bauplatz des Hauses. Da gilt ja bekanntlich das Gesetz, daß die Straßenbreite und die Haushöhe übereinstimmen müssen; infolge-

dessen muß die Straßenbreite bei einem mehrgeschossigen Hause größer sein als bei einem niedrigeren Hause. Nach hinten muß hygienisch dasselbe Gesetz gelten, der bekannte normale Lichteinfall von 45 Grad, oder wie es das sächsische Baugesetz sehr deutlich ausspricht: „Die Tiefe des Hofes hinter dem Vorderhause muß gleich der Höhe des Vorderhauses sein."

Von der Straßenachse bis zur hinteren Grenze des Hofes erstreckt sich der Bauplatz, und der Aufwand für denselben gehört in unsere Rechnung mit hinein. Als Bodenwerte können allerlei Zahlen zu Grunde gelegt werden. Ich habe hier für die bildliche Darstellung des ganzen Verfahrens Zahlen von 0 bis 100 Mark per qm angeschrieben.

Ferner sind die Baukosten nach den Bestimmungen der Karlsruher Bauordnung und nach den dort üblichen Materialien und Arbeitspreisen sorgfältig zusammengerechnet und Zinsen zu 5½ % von der Gesamtheit der Baukosten und Bauplatzkosten berechnet. Diese Zinsen, welche ja die Miethöhe einer Wohnung darstellen, erscheinen hier in senkrechten Linien.

Natürlich ist das Bild nicht von unbeschränkter Bedeutung. Wenn die Bauordnung eine andere ist, als gerade zufällig in Karlsruhe, wenn die Materialpreise andere sind als dort, dann wird sich das ganze Bild verschieben, immerhin lassen sich an diesen Linien doch einige Folgerungen ziehen, welche, wie ich glaube, von allgemeiner Bedeutung sind. Ich will diese Folgerungen kurz aussprechen.

Der Wert des Bauplatzes macht bei einem Bodenpreis von 10 Mark etwa ein Neuntel bis ein Zehntel des Gesamtaufwandes aus. Ist der Bodenwert 20 Mark, so macht der Bauplatz ein Fünftel bis ein Viertel des ganzen aus, und ist der Bodenwert gar 50 Mark pro qm, so beträgt der Wert des Bauplatzes schon über ein Drittel des Gesamtaufwandes. Deshalb ist es so wichtig, Maßregeln gegen das Steigen der Bodenwerte zu treffen, und zwar nicht bloß für geschäftliche Unternehmungen, wie sie bei diesem Bilde zu Grunde gelegt sind, sondern ebenso sehr auch für alle öffentlichen Bedürfnisse, für alle Gemeinde- und Staatsbauplätze und sonstige Unternehmungen, vor allen Dingen auch für diejenigen baulustigen Privatleute, welche nicht geschäftsmäßig zu bauen beabsichtigen, welche weniger Stockwerke aufzusetzen wünschen, als ihnen die Bauordnung zuläßt, welche mehr Hof und Gartenräume haben wollen als es nach der vorhin geschilderten hygienischen Begrenzung notwendig ist. Gerade derartige Bauten machen ja eine Stadt erst erfreulich.

Ferner bemerken Sie, daß die fünf Linien im Anfang außerordentlich nahe beieinander liegen, so nahe, daß sie bei gewissen Modifikationen in der Bauordnung beinahe zusammentreffen. Es ergibt sich, daß bei einem Bodenpreise von 10 Mark zwischen der Linie drei und der Linie fünf nur ein Unterschied von 22 Mark stattfindet und selbst bei einem Bodenpreise von 30 Mark ist der Unterschied zwischen den beiden Linien drei und fünf nur 35 Mark. Nun frage ich, was bedeutet ein Unterschied von 22 bis 35 Mark bei einer ordentlichen Familie gegenüber den gesundheitlichen, sozialen und moralischen Vorzügen, die das Wohnen in einem niedrigeren Hause gewährt!

Ich glaube, hier muß die wirtschaftliche Frage gegenüber der hygienischen und sittlichen Bedeutung unterliegen, deshalb wird es bei mäßigen Bodenpreisen von 10, 20 oder 30 Mark zulässig sein, die Geschoßzahl auf zwei oder auf drei zu beschränken, ohne den Unternehmern irgendwie wehe zu tun. Wir dürfen, so lange der Bodenpreis 30 Mark nicht übersteigt, höhere Häuser als dreigeschossige einfach verbieten.

Freilich gibt es ja Gegenden in einer Stadt, wo der Bodenwert über 30 Mark hinausgeht, und da bleibt allerdings nichts anderes übrig, als vier oder fünfgeschossige Häuser zuzulassen. Man muß dann nur dafür Sorge tragen, daß möglichst auf die hygienischen und sozialen Bedingungen der künftigen Mieter Rücksicht genommen wird, was ja auch möglich ist.

Der Mietwert, der hier einfach aus einer Rechnung gezeigt wird, kann freilich nicht immer zwischen dem Hausherrn und den Mieter ohne weiteres in den Kaufvertrag hereingestellt werden, denn der Mietwert ist, außer von den Berechnungen über die Selbstkosten des Unternehmers, abhängig von einer Menge anderer Umstände, vor allen Dingen von Angebot und Nachfrage, ferner von der ganzen Bedeutung der Stadt oder des städtischen Bezirkes, und er ist namentlich auch abhängig von allerlei Umständen, welche man zusammenfassen kann mit dem Ausdruck Lage. Zum Beispiel gehören unter die Lage die Einflüsse, welche die Umgebung ausmacht, der Vorteil von Straßenbahn und Eisenbahn, der Vorteil von Geschäftslage, von landschaftlicher Schönheit. Das alles kann man unter dem Ausdruck Lage zusammenfassen, und das hat einen sehr erheblichen Einfluß auf die tatsächlich durchführbare Miete.

Da schließe ich nun wieder an einen der Herren Vorredner an, an Herrn Stadtrat Dr. Luppe, welcher in dem Eingang seiner Thesen das meiner Meinung nach ganz richtige Theorem aussprach: mit der Zulassung großer Baudichtigkeit oder großer Haushöhe wächst der Bodenpreis. Am Schlusse seiner Ausführungen sagte er jedoch das Gegenteil, nämlich: wenn Forderungen der Weiträumigkeit erhoben werden, so sinkt nicht etwa, sondern steigt der Bodenpreis ebenfalls. Woher kommt dieser anscheinende Gegensatz? Ich glaube, daß ich Herrn Stadtrat Dr. Luppe nicht unrecht tue, wenn ich meine, es läßt sich hier nur eine gewisse Vermischung zwischen den Einflüssen der baupolizeilichen Forderungen und den Einflüssen der Lage erkennen. Die Lage kann allerdings eine Erhöhung der Bodenpreise veranlassen, möglicherweise viel stärker als die baupolizeilichen Forderungen. Die beiden Einflüsse kämpfen gewissermaßen miteinander, und daher kann es auch kommen, daß z. B. ein Villenterrain, welches sich in einer sehr vorteilhaften Lage mit schöner landschaftlicher Umgebung, mit Schutz vor Störung von Fabriken und dergleichen befindet, einen höheren Bodenwert besitzt, trotzdem die Bauordnung große Weiträumigkeit verlangt, gegenüber einem Arbeiterwohnungsbezirk, mit langweiliger unerfreulicher Umgebung, in welchem die Lage keinerlei Vorteile geschäftlicher oder landwirtschaftlicher Anziehung bietet, in welchem aber die Baupolizei höhere Häuser zuläßt.

Zwischen zweierlei Grundstücken von gleicher Lage entscheidet ganz entschieden die Bauordnung und zwar vorzugsweise durch ihre Vorschriften hinsichtlich der Baudichtigkeit. Den besten Beweis dafür sehen wir ja in der bekannten Erscheinung, daß, wenn irgendwo in einer Stadt die Bauordnung etwas weiträumiger gestaltet werden soll, von seiten der Grundbesitzer ein großes Geschrei erhoben wird über Benachteiligung, und wenn trotzdem das Experiment gelungen und wirklich Weiträumigkeit erzielt worden ist, dann sinken die Bodenpreise, wie es in den Berliner Vororten und in vielen sächsischen Städten nach dem Erlaß der betreffenden Verordnungen eingetreten ist.

Die Vorschriften über Baudichtigkeit und Weiträumigkeit sind deshalb von großer Wichtigkeit. Sie sind nicht allein, das erkläre ich ausdrücklich, die Ursachen der Miethöhe, sie sind aber wenigstens derjenige Gegenstand, welcher unmittelbar durch gesetzliche Bestimmungen erfaßt und beeinflußt werden kann. Diesen unmittelbaren Einfluß haben die Baukosten nicht zu erleiden. Auf die Höhe der Baukosten kann keine Gesetzgebung einwirken, hier entscheidet lediglich die Konkurrenz. Die Material- und Arbeitspreise sind bekanntlich in der letzten Zeit ganz bedeutend in die Höhe gegangen, in den letzten zwanzig Jahren allein um 20 Prozent. Das ist ja eine betrübende Erscheinung wegen der Mieten, aber man muß sich das gefallen lassen und am allerwenigsten kann die Gesetzgebung Schritte zur Milderung tun. Deshalb muß doch schließlich die Bodenfrage und die Frage nach den Mitteln zur Verbilligung und zur Regulierung der Bodenpreise für uns die wichtigste sein, und ich will schließen mit dem Satze, daß mit bezug auf die öffentlichen Maßregeln die Wohnungsfrage hauptsächlich eine Bodenfrage bleibt. (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Bei der großen persönlichen Verehrung, die wir für Herrn Geheimrat Baumeister haben, glaubte ich in Ihrem Sinne zu handeln, wenn ich von dem eben aufgestellten Grundsatz abgewichen bin und ihn 20 Minuten habe reden lassen. Ich möchte doch aber dringend bitten, daß die übrigen Herrschaften die 10 Minuten möglichst inne halten.

Syndikus Dr. Wöhler-Berlin: Meine Damen und Herren! Sie haben die Liebenswürdigkeit gehabt, auch einige Nichtwohnungsreformer in Ihrem Sinne, einige meiner Freunde und mich, den Leiter des Verbandes der Terrainteressenten Deutschlands, hier als Kongreßmitglieder zuzulassen. Seien Sie überzeugt, daß die gemeinsame Aussprache notwendig ist, daß sie allein geeignet ist, uns weiter zu bringen und die Brücke zu schlagen zu gedeihlichen Verhandlungen zwischen der öffentlichen Bodenwirtschaft, wie Sie sie vertreten, und der privaten Bodenwirtschaft, wie ich sie vertrete.

Einen kleinen Vorgeschmack von der Nützlichkeit einer gemeinsamen Aussprache haben wir am 5. November vorigen Jahres in Düsseldorf auf der Generalversammlung des Verbandes Rheinischer Baugenossenschaften, auf dessen Bericht ich Sie besonders aufmerksam machen möchte, gehabt. Es geht uns wie den Frauen, von denen ein großer Franzose

einmal gesagt hat, man solle sie nicht gering achten, sondern man solle sie verstehen. Es gibt ein Gewerbe, dessen Zusammenhang viele gar nicht erfassen, weil sie die Glieder der Kette nicht sehen, und das ist das große Wohnungs- und Baugewerbe; die private Bodenwirtschaft, die über $^1/_6$ unserer gesamten Bevölkerung das Brot gibt, in der über 10 000 000 Deutscher arbeiten, hat ihre Schuldigkeit getan. Je größer die Städte, je größer die Zahl derer, die regellos und unangemeldet hineinströmen, sich bald hier, bald dort ansiedeln, um so schwieriger ist die Befriedigung des die Zahl derer, die regellos und unangemeldet hineinströmen, sich bald hier, bald dort ansiedeln, um so schwieriger ist die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Mit kleinen Orten läßt sich trefflich streiten. In Berlin, wo jährlich über 50 000 Menschen regellos, unangemeldet hineinströmen, haben wir nach der neuesten Zählung 6 Proz. leerstehender Wohnungen, dabei sind weitere Stadtviertel im Entstehen begriffen, die für mehr als 200 000 Menschen Raum schaffen. Es ist das gewiß eine sehr anerkennenswerte Leistung, besonders wenn Sie bedenken, daß die Entwicklung der Großstädte überraschend über uns gekommen ist. — Berlin hatte 1801 nur 100 000 Einwohner und hat erst 1861 die halbe Million überschritten, während London und Paris bereits 1801 die halbe Million überschritten hatten und langsam und stetig wuchsen. — Nach der neuesten englischen Volkszählung ist die Bevölkerungsziffer in den englischen Städten ganz gering gestiegen und mit der deutschen gar nicht zu vergleichen. In Birmingham ist in einem Jahrzehnt die Bevölkerungsziffer um nur 3000 Seelen gewachsen — die Stadt hat heute 526 000 Einwohner. Der Gang der Bevölkerung ist in England weit hinter den aufgestellten Schätzungen zurückgeblieben.

Die aus Mitgliedern aller Parteien zusammengesetzte englische Arbeiterkommission, die vor zwei Jahren Deutschland besucht hat, hat einen eingehenden Bericht über das, was sie gesehen hat, veröffentlicht. Die Deutsche Botschaft in London war so liebenswürdig, mir diesen Bericht zuzusenden, ich empfehle ihn Ihrer besonderen Beachtung und Verbreitung. Es wäre wünschenswert und würde sehr viel nützen, wenn man eine offizielle deutsche Übersetzung vornähme, um zu zeigen, in wie lobenswerter Weise sich hier die englischen Arbeiter über deutsche Wohnungsverhältnisse und deutsche Arbeiterverhältnisse aussprechen. —

Nach der amtlichen Zählung enthalten z. B. in Wilmersdorf die im Jahre 1909 neuerstellten 1- bis 2-Zimmerwohnungen in 76 Proz. aller Fälle Badeeinrichtungen. Wenn natürlich ein halbes Jahr nach dem Einzug der Onkel aus der Provinz kommt, sich über die schöne Badeeinrichtung freut, aber die Antwort erhält: Gott sei Dank, wir haben sie noch nicht nötig gehabt — dann nützt natürlich auch die schönste Badeeinrichtung nichts! (Heiterkeit.) Bemerkenswert ist die Zunahme der Versorgung mit warmem Wasser. Die Ansprüche der Mieter sind sehr gewachsen. Auch von sozialdemokratischer Seite ist wiederholt öffentlich zugegeben worden, daß unsere Wohnungen und Wohnungszustände besser geworden sind. —

Ich erinnere mich eines Hauptmannes, der lange Zeit in Jüterbog stand und der auf die Frage, wo er denn hinmöchte, seinem General zur Antwort gab: Wenn ich bloß in eine Garnison käme, die Klosetts mit Wasserspülnug hat!

Unsere hygienischen Einrichtungen sind so vervollkommnet, daß z. B. die Tuberkulose in den Städten abnimmt, während auf dem Lande das Gegenteil der Fall ist, wo allein die Unterernährung eine wesentliche Beachtung verdient. Die Sterblichkeit in Berlin ist nicht hoch und geht von Jahr zu Jahr zurück. Überall in Berlin bekommt der Arbeiter für 300 Mk. eine gute Wohnung von Stube und Küche. (Oho!) Pachtet er sich hierzu ein Stück Land in einem Vorort, und zwar für 20 Pfennig die Quadratrute so hat er für 10 Mk. im Jahre einen großen Garten, in dem er sich mit seinen Kindern erholen kann, wo er sich Obst, Gemüse, Kartoffeln ziehen kann und seinen Kohl bauen. Zieht er es natürlich vor, statt dessen mit den Kindern die nächste Kneipe aufzusuchen, dann können die Kinder nicht gedeihen. Die Forderung, man solle in Berlin womöglich für jede anrückende landflüchtige Arbeiterfamilie eine Villa mit Landluft vor den Toren bereit halten, wird heute wohl auch der extremste Reformer nicht aufrecht erhalten, schon wenn er an die räumliche Ausdehnung denkt, die Berlin dann haben müßte.

Ich gehe — der beschränkten Zeit wegen — dazu über, daß Sie, meine Herren Wohnungsreformer, so oft von der Tuberkulose und Säuglingssterblichkeit und von einer Abnahme der Wehrfähigkeit sprechen, die durchaus durch die Wohnungsverhältnisse bedingt sein soll.

Ich bestreite, daß diese Verhältnisse bei uns in besonders starkem Maße vorliegen, vielleicht liegen aber auch die Ursachen in Erscheinungen, über die uns der Kinderarzt bessere Auskunft geben kann, vielleicht gehört die Erörterung der Säuglingssterblichkeit mehr auf einen Ernährungskongreß als auf einen Wohnungskongreß. (Widerspruch.) Unser bürgerliches Recht gibt jedem das Recht, die gesundheitsgefährtete Wohnung sofort aufzugeben. Etwas anderes ist es freilich, wenn man gesunde Wohnungen gesundheitsschädlich macht; wenn man bei geschlossenen Fenstern wäscht, plättet und trocknet, kann man in wenig Wochen den schönsten Schwamm in der Wohnung haben. Auch die Wohnung will behandelt werden. Sie finden Arbeiterwohnungen, die blitzblank und propper sind und solche, bei denen man den Atem verliert, wenn man die Schwelle betritt.

Meine Herren! Die Gemeinden haben in früheren Jahrzehnten, was die Aufteilung der Baublöcke und die Einrichtung von Quergebäuden anlangt, gewiß viel gesündigt. Sie dürfen das aber nicht dem modernen Wohnungsgewerbe in die Schuhe schieben, das ja viel jünger ist als diese Häuser. Die Leistungen der privaten Wohnungsbautätigkeit sind um so höher anzuschlagen, als sie mit den größten Schwierigkeiten seitens der Gemeinden zu kämpfen haben. Hier in Leipzig haben Sie Fälle, wo die Fertigstellung des Bebauungsplanes 8, 12, 15, 30 Jahre gedauert hat. Die Gemeinden wirken verteuernd auf den Wohnungsbau durch

teils berechtigte, teils unberechtigte Forderungen! — Herr Dr. Heilbrunn hat das auch berührt, ich kann leider nicht näher hier darauf eingehen.

Ich komme zum Schluß! (Bravo!)

Wenn ich gesagt habe, daß unsere Wohnungsverhältnisse den Vergleich mit jedem Land der Welt aushalten, so sage ich damit nicht, daß nichts gebessert werden könnte. Im Gegenteil, dazu sind wir ja alle da, daß wir nicht ruhen und rasten, bis es besser wird. Ich erlaube mir einen positiven Vorschlag zu machen. Voraussetzung ist eine objektive Stellungnahme und nicht eine gehässige, wie sie ab und zu in der bodenreformerischen Presse auftritt, z. B. wenn sie der Bielefelder Handelskammer die Achtung abspricht, weil sie dem Verband der Terraininteressenten Deutschlands als Mitglied beigetreten ist. —

Wenn Sie, meine Herren, die Wohnungsfrage objektiv betrachten, dann muß Ihnen auffallen, einmal, daß der Professor einen zu weiten Raum in der Wohnungsfrage einnimmt und die Praxis zu sehr zurücktritt. Ein bekannter Wohnungs-Professor sagte mir einmal: In der Wohnungsfrage ist weiter nichts zu machen, als daß ich ab und zu einmal ein gutes Buch darüber schreibe — und das schien sein Ernst zu sein. (Heiterkeit.) — Ich habe die Angriffe des Herrn Professors Eberstadt auf Spandau noch nicht gelesen, ich kann mir aber denken, was darin steht.

Ich frage Sie aber, ob man die Verhältnisse in Festungsstädten verallgemeinern darf, ob ein Mädchen, das lange ein eisernes Korsett getragen hat, sich so üppig entwickeln kann, wie eine, das nur ein leichtes Mieder getragen hat. In 10 Jahren wollen wir uns einmal wieder sprechen, wie sich Spandau entwickeln wird, wenn es dieser Fesseln ledig ist, die sie ritterlich fürs Reich getragen hat.

Die zweite unerfreuliche Erscheinung ist die Macht des subalternen Beamtentums auf dem Rathaus. Man kann der Tätigkeit dieser Subalternen sehr gerecht werden und sich doch dagegen wehren, daß dem subalternen Beamten — ausdrücklich oder stillschweigend — Entscheidungen überlassen werden, die dem höheren Dezernenten zukommen. (Unruhe.) Ich komme zum Schluß (Bravo!), und mache folgenden Vorschlag.

Es fehlt bei uns die Kenntnis der Elemente, die Zentralstelle, die Vertretung des Wohnungsmarktes, die Grundstückskammer. Wir haben die Grundstückskammer nötig, weil wir eine autoritative Stimme brauchen für unsere wichtigen Volksfragen, Boden-, Wohnungs- und Verkehrsfragen. In der Grundstückskammer würde das Wohnungsgewerbe die notwendige Vertretung haben, die Regierung den notwendigen sachverständigen Beirat und das große Publikum die Auskunfts- und Bauberatungsstelle. Die Kammer würde in systematischer Weise alle Wohnungsfragen bearbeiten. Ich mache, um die Notwendigkeit dieser Kammer zu erproben, den Vorschlag, der mit geringen Mitteln zu erreichen ist: errichten wir in jeder Handelskammer, Handwerkskammer und Landwirtschaftskammer, obligatorische Grundstücks- oder Wohnungsausschüsse, die weiter nichts zu tun haben, als systematisch unsere Boden-, Wohnungs- und Verkehrsfragen zu lösen versuchen. Wenn wir dann alle Jahre

wieder diese drei Wohnungsausschüsse zusammenberufen, dann glaube ich, werden wir mehr positive Arbeit fördern, als wenn wir uns — wie jetzt — alle 7 Jahre zu einem Wohnungskongreß zusammenfinden. Ich bitte Sie, sich diesem Vorschlag anzuschließen. (Beifall.)

A. Pohlman-Friedrichshöhe bei Detmold, zweiter Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer: Meine hochverehrten Anwesenden! Wenn ich auf die Einzelheiten eingehen wollte, die der Herr Vorredner angeschnitten hat, so würde sich die Debatte zur Bodenreformdebatte zuspitzen und das möchte ich gerne vermeiden. Ich möchte mich in engster Weise an die Fragestellung des Themas halten, nämlich an die Bodenpolitik in großen und mittleren Städten, und da möchte ich untersuchen, wie sich die Bodenpolitik jenseits unserer Grenzen, im Ausland, in einer großen Stadt gestaltet, und zwar möchte ich Neuyork als Beispiel anführen, eine Stadt, die eine der gewaltigsten Entwicklungen durchgemacht hat, die vielleicht nur noch von Berlin übertroffen wird.

Worauf legt die Neuyorker Stadtverwaltung das Hauptgewicht? Auf die gerechte und einwandfreie Einschätzung des gesamten Grund und Bodens nach seinem gemeinen Wert, und zwar nach dem bodenreformerischen Prinzip der Abzüglichkeit aller Baulichkeiten und Meliorationen, und diese Einschätzung, die uns in Deutschland so viel Kopfzerbrechen macht, vollzieht sich dort alljährlich durch eine dazu eingesetzte Kommission in der einfachsten und übersichtlichsten Weise. Ich besitze das Material, das dem Bund Deutscher Bodenreformer von dieser Kommission zugesandt worden ist. Die Stadt wird in 92 Kartenblätter eingeteilt, die Straßenzüge sind breit eingezeichnet, die Häuserblocks schmal und vor diesen Häuserblocks steht jedesmal der abgeschätzte Wert des Grund und Bodens eingezeichnet per laufenden Fuß, im normalen Maße 100 Fuß tief. So hat jeder Interessent auf einen einzigen Blick die Abschätzung des gesamten Quartieres, das in seiner Nachbarschaft liegt, vor sich, kann sehen, wie sein Nachbar, wie er selbst eingeschätzt ist, und wir überblicken die organische Entwicklung des Bodenpreises vom Zentrum nach der Peripherie. Wie einfach die Neuyorker Behörde das macht, geht daraus hervor, daß die gesamten Ausführungsbestimmungen zu diesem Verfahren auf sechs kurzen Seiten Platz haben.

Auf diesem Bodenwerte basiert Neuyork sein Steuersystem, und zwar deckt es nicht weniger als 44 Proz. seiner Einnahmen aus dieser Grundstückssteuer, die keine Gebäude und keine Meliorationen trifft. Um Bauordnungen und Baubeschränkungen in bezug auf die Höhe der Stockwerke kümmert sich Neuyork gar nicht. Infolgedessen sehen Sie dort allerdings die Wolkenkratzer, aber nur in Geschäftsbezirken. Wo die Mehrzahl der Bevölkerung wohnt, haben wir das Einfamilienhaus, den Flachbau. Die Leute könnten, da es keine Baubeschränkung gibt, auch dort zwanzig Stock hoch bauen, man tut es aber in den Wohnvierteln nicht, weil der Boden dort noch relativ billig ist.

Sie sehen also, daß gewissermaßen doch in der Bodenbesteuerungsfrage ein wichtiges Moment zu liegen scheint, um den Flachbau zu

fördern. Wir sehen in Neuyork, daß, während der Preis für den laufenden Fuß am Broadway 22 500 Dollar beträgt, an der Peripherie der Stadt Preise wie 8 Dollar gezahlt werden, was einem Preise von 3,20 Mk. gleichkommen würde, in einem baureifen Gelände in ungefähr 10 bis 20 Minuten Entfernung von der nächsten Station. Damit bitte ich zu vergleichen, daß z. B. in Hellerau bei Dresden für Villenbauten 6 Mk. für den Quadratmeter gezahlt werden müssen.

Eine andere Stadt, Vancouver, eine aufblühende Stadt im westlichen Kanada, führte 1902 folgendes Steuersystem ein. Es wurden 25 Proz. der Steuern auf Gebäude und Meliorationen erlassen, der Hausbesitz also entlastet, die Summe wurde auf die Grundwerte gelegt. Ein paar Jahre darauf wurden abermals 25 Proz. an Gebäuden erlassen und auf die Grundsteuer gelegt, und im vorigen Jahre ist die Entwicklung abgeschlossen worden, indem alle Lasten auf dem nackten Grund und Bodenwert ruhen. Jedes Gebäude und jedes Gewerbe ist steuerfrei. Die Bevölkerung ist in diesen Jahren von 70 000 auf 140 000 Einwohner gestiegen und die Bautätigkeit ist so rege gewesen, daß ein Bauhandwerker einen Durchschnittslohn von 18 Mk. pro Tag erzielt.

Und nun einen Blick auf unsere eigenen Kolonien! In Kiautschou ist die Bodenreform zum ersten Male in die Wirklichkeit übersetzt worden. Dort werden 6 Proz. auf den Wert des Grund und Bodens als jährliche Abgabe erhoben und 33,3 Proz. als Wertzuwachssteuer. Kiautschou ist dabei die Kolonie, die dem deutschen Reiche bisher die meiste Freude gemacht hat und die in einer großartigen Entwicklung begriffen ist, eine Entwicklung, auf die die englischen Chinakolonien mit Neid blicken. Vor kurzem hatte ich die Freude, einen Regierungsassessor zu sprechen, der in Kiautschou angestellt ist, und der teilte mir mit, daß in der Hauptverkehrsstraße von Kiautschou — ich bitte zu beachten, daß dort eine hohe Abgabe auf dem Grund und Boden lastet — der Quadratmeter 3,50 Mark kostet, und als Gegenstück möchte ich Ihnen eine deutsche Kolonie nennen, wo keine Bodenpolitik getrieben wird, wo man dem Bodenwucher Tür und Tor geöffnet hat: Lüderitzbucht und Swakopmund. Dort wird der Grund und Boden mit 70 Mark pro Quadratmeter bezahlt. Also in Kiautschou, einer Stadt, die doch wahrhaftig ganz anders aussieht als Lüderitzbucht und Swakopmund, 3,50 Mark der Quadratmeter und dort 70 Mark der Quadratmeter. Nun frage ich Sie, welche der beiden Kolonien würden Sie, wenn Sie im Erwerbsleben stehen, vorziehen, die, wo Sie 3,50 Mark für den Boden zu zahlen haben oder die, wo Sie gezwungen wären, 70 Mk. zu zahlen? Ich glaube, das wird Ihnen beweisen, daß in der Besteuerung des Grund und Bodens doch noch wichtige Momente liegen. Ich bin kein Gegner der verschiedenen Maßregeln, die hier erörtert worden sind; im Gegenteil, sehr viel ist absolut richtig und unter den gegebenen Verhältnissen notwendig; in der Verkehrspolitik, in der Enteignungspolitik stehe ich ganz auf der Herren Vorredner Standpunkte, aber nicht nur die nächstliegenden Dinge sind von Wert, auch die fernerliegenden müssen meiner Ansicht nach berücksichtigt werden, und dazu gehören die Fragen der Besteuerung.

Dr. Südekum, M. d. R.-Berlin: Werte Anwesende! Die wenigen Minuten, die mir zur Verfügung stehen, muß ich sorgfältig einteilen. Sie können sich denken, daß ich das Bedürfnis habe, zunächst Herrn Dr. Wöhler zu antworten, aber im Vorbeigehen möchte ich auch einige Ausführungen des Herrn Vorredners nicht unwidersprochen lassen. Er hat ein ideales Bild der Verhältnisse von Newyork gegeben, das den Tatsachen fast in jedem einzelnen Punkte widerspricht. Er hat vor allen Dingen nicht darauf hingewiesen, daß gerade unter dem Regime der englisch-amerikanischen Bodenbesteuerung Neuyork die schlimmsten Slumquartiere hat, die überhaupt in der Welt existieren, selbst Shanghai eingeschlossen. Zwischen der ersten und dritten Avenue liegt ein Slumquartier, das so dicht bevölkert ist, daß, eine gleiche Bevölkerungsdichtigkeit für das ganze Gebiet von Groß-Neuyork vorausgesetzt, eine Bevölkerung von 300 Millionen auf dem ganzen Gebiete wohnen müßte. Daraus können Sie ermessen, welche entsetzlichen Zustände sich gerade unter diesem System der ausschließlichen Bodenbesteuerung ergeben haben.

Es kommt aber hinzu, daß seine Behauptung, die Wolkenkratzer fänden sich ausschließlich in den Geschäftsquartieren, nicht stichhaltig ist. Die Wolkenkratzer erobern sich jeden Tag neue Gebiete und dringen auch in die Gebiete ein, die ausschließlich Wohngebiete waren. Gewiß ist am Rande des Stadtbezirkes von Newyork das Einzelhaus noch der vorwiegende Wohnungstyp, aber das ist zum großen Teile trotz der dort geübten Bodenpolitik und nicht wegen dieser Politik.

Im übrigen können Sie versichert sein, daß die Steuerpolitik von Neuyork wie auch anderer amerikanischer Großstädte weit entfernt ist, sozialpolitisch zu wirken. Daß man den Grund und Boden bis an die Grenze seines Marktwertes besteuert, liegt einfach daran, daß man viel Geld braucht und es für eine Stadtverwaltung, die von den allgemeinen Wahlen in weit höherem Maße abhängig ist, als unsere, viel leichter ist, den Wert des Grund und Bodens höher anzusetzen und den Steuerfuß gleich zu lassen als den Wert des Grund und Bodens niedrig zu lassen und den Steuerfuß zu erhöhen. Das ist der Grund, weshalb man dort mit den jährlichen assessments bis an die Grenze des möglichen geht, und das ist der Grund, weshalb diese Steuerpolitik zu dem Bau von Wolkenkratzern geradezu zwingt und damit einen verhängnisvollen Weg betritt.

Aber das nur nebenbei. Ich wollte mich im wesentlichen gegen Herrn Wöhler wenden. Wenn man Herrn Dr. Wöhler reden hörte, dann konnte man sich fragen: „Wozu überhaupt einen Wohnungskongreß, wozu über Wohnungspolitik, über die Wohnungsfrage sprechen? Die Schwierigkeiten sind ja bereits dank der intensiven Tätigkeit der Terrainspekulation und der Privatbau-Beflissenen glänzend gelöst!“ Herr Wöhler meinte: bedenken Sie die Leistungen der privaten Bautätigkeit. Ja natürlich, bisher war die Bautätigkeit ausschließlich der Privatinitiative überlassen, folglich gibt es keinen Vergleichsgegensatz. Bedenken Sie, sagte er weiter, ein Sechstel unserer Gesamtbevölkerung ist vom Baugewerbe abhängig. Herr Wöhler scheint zu meinen, wenn die Wohnungsherstellung nicht mehr eine private Angelegenheit, sondern eine öffentliche Angelegenheit gewor-

den ist, so baue man die Häuser ohne die Hilfe anderer Leute. (Heiterkeit.) Wenn die Gemeinde dieselbe Anzahl von Wohnungen herstellt, wie heute die Privattätigkeit, so wird sie genau ebenso ein Sechstel der ganzen Bevölkerung in ihren Betrieben haben wie jetzt die private Bautätigkeit.

Herr Wöhler meinte: in Berlin kann jeder Arbeiter für 300 Mark eine ausreichende Wohnung, bestehend aus einem Zimmer und einer Küche, haben, und wenn er noch 10 Mark zulegt, dann kann er sogar einen Garten haben — ja wahrscheinlich draußen in Oranienburg, er braucht dann nur noch jeden Tag seinen halben Arbeitslohn zu opfern, um diesen Garten einmal besuchen zu können, und wenn er mit seiner Familie hinfährt, dann braucht er höchstens fünf Mark Fahrgeld auszugeben usw. (Heiterkeit.) Herr Wöhler scheint zu übersehen, daß es in Berlin heute immer noch 23 000 Kellerwohnungen gibt, anscheinend weiß er nicht, daß es in Berlin heute noch — wenn ich im Augenblicke die Zahl richtig im Gedächtnis habe — mehr als 17000 „Wohnungen" giebt, die nur aus einem Raum bestehen, und daß die Hälfte dieser einräumigen „Wohnungen" unheizbar sind. Die Belegziffer dieses einen Raumes steigt im Extrem bis zu 13 Personen an. Das ist natürlich nicht der Typ der Berliner Proletarierwohnung, ganz selbstverständlich nicht, aber ebensowenig ist das der Typ, was Herr Wöhler schilderte, und den Nachweis war ich Ihnen schuldig.

Herr Wöhler sollte bedenken, daß es in der Stadtgemeinde Schöneberg Tausende von Menschen gibt, die genötigt sind, mehr für Wohnungsmiete auszugeben, als sie mit samt ihren Familienmitgliedern an jährlichem Einkommen haben. Das Rätsel, wie diese Leute existieren, löst sich natürlich durch die Aftermiete. Welche entsetzlichen Zustände in den Aftermietwohnungen in Groß-Berlin herrschen, ist so oft nachgewiesen, daß es hieße die Zeit vergeuden, wollte ich noch ein Wort darüber verlieren.

Herr Wöhler sagte: Lesen Sie einmal den Bericht der englischen Arbeiter über die Wohnungszustände in Deutschland. Meine Herren! Diese englischen Arbeiter, deren Bericht Herr Wöhler Ihnen vorgezeigt hat, sind von der Partei der Schutzzöllner in England herübergeschickt worden. Die mußten einen Bericht liefern — und sie haben ihn geliefert — der nachweisen sollte, daß, sobald es nur den Schutzzoll hat, ein glücklich Volk ist. Es gibt aber eine andere englische Publikation, die von Mitgliedern der Independent Labour Party verfaßt ist, und in der diese Beobachter, obschon sie nicht frei von Überschätzung der Güte deutscher Zustände sind, eine glänzende Widerlegung dessen gegeben haben, was Herr Wöhler als durchschlagendes Zeugnis hier angeführt hat.

Herr Dr. Wöhler meinte, die Sterblichkeit in Berlin sei unausgesetzt gesunken, das sei ein Beweis für die Verbesserung der Wohnungszustände. Daß sich die Wohnungszustände verbessern, will ich gar nicht bestreiten, ich will aber darauf hinweisen, daß das Herabsinken im wesentlichen auf einer Verminderung der Geburtenziffer beruht, und nur die Sterblichkeit der jungen Menschen ist erheblich gesunken. Dagegen ist die Lebensdauer der erwachsenen Bevölkerung, wie Sie aus den Nachweisen unserer Lebensversicherung ersehen können, heute in vielen Großstädten kürzer als sie noch vor dreißig Jahren war.

Herr Dr. Wöhler sagt mit großem Nachdruck, die Gemeinden seien großenteils schuld daran, daß heute so teuer gebaut werden müsse. Da stimme ich ihm vollständig bei, und ich muß sagen, wie unsere Gemeinden Bauordnungen erlassen, Baupläne aufstellen, Baupolizei ausüben, hat im hohen Maße zu dem Wohnungselend in Deutschland beigetragen. Wenn aber Herr Dr. Wöhler meinte, wir müßten unbedingt Grundstückskammern haben, das sei ein Vorschlag, auf den wir uns einigen könnten, so entgegne ich ihm: Unter den heute bei uns herrschenden kommunalen Wahlrechten haben Sie so viel Grundstückskammern, wie Sie Stadtverordnetenversammlungen oder Gemeindevertretungen haben. (Heiterkeit.) Das ist eben das Unglück für unser Volk, daß in den Gemeinden heute in erster Linie die Grundstücksinteressenten und die Grundstücksspekulanten das ausschlaggebende Wort führen. (Sehr richtig!) Würde das nicht sein, dann würde das Geschäft der Grundstücksspekulation zweifellos leiden, aber unser Volk hätte sicherlich bessere Zustände und sicherlich die Hoffnung auf eine durchgreifende Reform bereits in der unmittelbaren Gegenwart. (Lebhafter Beifall.)

Beigeordneter Schmidt-Essen (Ruhr). Meine Damen und Herren! In den bisherigen Reden wurde eine Fülle von Vorschlägen zur Verbesserung des Wohnungswesens gemacht. Dabei wurden vielfach, aber namentlich in dem Referate des Herrn Stadtrat Dr. Luppe, einzelne Bestandteile und Bestimmungen in dem Bebauungsplan und der Bauordnung verworfen, was ich nicht für berechtigt halte. Hierdurch wird mancher Irrtum als sogenannte Wahrheit in die Welt hinausgetragen, die sich in der Praxis als undurchführbar oder als Fehler erweisen muß.

Wer, wie ich, seit einem Jahrzehnt, vor der Aufgabe steht, praktisch an der Lösung der Wohnungsfrage der Großstadt mitarbeiten zu müssen, weiß, daß mit der Verwerfung oder Befürwortung einzelner der behandelten Begriffe kein nennenswerter Fortschritt erreicht werden kann, ergibt doch die Praxis als Übergangserscheinung von selbst Kombinationen und Kompromisse aller Art. Es kommt daher darauf an, alle brauchbaren Möglichkeiten zu versuchen, um die Wohnungsfrage praktisch vorwärts zu bringen.

Auch meine Verwaltung beschreitet diesen Weg. Vorhin hatte ich Gelegenheit, den Vertreter einiger Arbeitervereine der Stadt Essen zu sprechen, welcher hierher gekommen ist, um zu sehen, ob er im Interesse seiner Vereine praktische Vorschläge zur Verbesserung der Wohnungsfrage mit nach Hause nehmen könnte. Das Resultat seines zweitägigen Zuhörens war, daß in der Stadt Essen alle hier vorgeschlagenen Rezepte bereits versucht worden sind. Ein Beweis dafür, daß die Stadt Essen bestrebt ist, mit allen Mitteln die Wohnungsfrage zu verbessern. Aber trotzdem reichen diese Mittel dort nicht aus die Wohnungsfrage zu lösen, trotzdem Gemeinde und große Werkbesitzer in hervorragender Weise gemeinsam danach streben.

Mit diesen Mitteln allein können die Städte auch nicht zum Ziele kommen. Städte und gleichartige Vereinigungen aller Art können die Wohnungsfrage nicht lösen, wenn nicht der Staat in gleichem Bestreben selbst helfend eingreift. Es erscheint daher erwünscht, auch darauf einzugehen, wie sich der Staat bisher zu dieser Frage gestellt hat, wobei ich von dem hier bereits wiederholt erörterten Wohnungsgesetz ganz absehen will. Zweifellos hat die Staatsverwaltung zum Teil durch ministerielle Erlasse, z. B. durch den Erlaß des Herrn Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 11. Oktober 1909, die Bauordnungen für das platte Land betreffend, bewiesen, daß ihr an der Verbesserung der allgemeinen Wohnungsverhältnisse viel gelegen ist. Aber sieben Belege aus allen Teilen des Staates werden zeigen, daß in der Praxis der verschiedenen staatlichen Ressorts durchaus anders verfahren wird.

1) Dicht an der stark bebauten Altstadt Düsseldorf hatte 1903 der Militärfiskus Kasernengelände zu veräußern und verlangte zwecks Erreichung des von ihm angesetzten Kaufpreises vorher $^3/_4$ Ausnutzung der Baugrundstücke statt $^1/_2$, wie die bestehende Bauvorschrift vorsah. Glücklicherweise siegten hier die öffentlichen Interessen gegen die Sonderinteressen des Fiskus, infolge der Einsichtigkeit des Bezirksausschusses, der das öffentliche Interesse über das Privatinteresse eines Fiskus stellte.

2) In Königsberg ist die alte Stadt außerordentlich eng gebaut. Als im Jahre 1910 das Festungsgelände aufgeschlossen werden sollte, mußte es die Stadtgemeinde kaufen, wenn sie nicht ihre Entwickelung auf das Schwerste beeinträchtigt sehen wollte. Im Interesse der Wohnungsfrage wäre eine niedrige und weiträumige Bauweise erwünscht gewesen. Aber der Fiskus stellte den Preis so hoch, daß er nur mit vier Wohngeschossen übereinander und bei zwei Drittel Ausnutzung der Baugrundstücke zur Rente gebracht werden konnte. Diese ganz außerordentlich weitgehende Bauvorschrift sicherte sich die Stadtgemeinde vor der Genehmigung des Kaufpreises auf jungfräulichem Gelände, sonst hätte sie den Preis nicht zahlen können. Wo blieb da die Gesundheits- und Wohnungspolizei, wo blieb da das öffentliche Interesse?

3) Als in Frankfurt a. M. 1891 eine Staffelbauordnung eingeführt wurde, verlangte der Eisenbahnfiskus auf dem Gelände der alten Bahnhöfe dicht an der Altstadt 4 Obergeschosse und ein Viertel Hofraum. Zum Schaden des Gemeindewesens setzte er diese Forderung durch und schauen Sie sich jetzt auf der Dresdener Ausstellung den Bauzonenplan von Frankfurt an, so greift diese Fläche ganz unmotiviert wie ein hungriger Polypenarm aus der im übrigen kreisförmig begrenzten Altstadtbauvorschrift heraus, die ein Jahrhundert schuf, das die Frage des Wohnungswesens nicht kannte.

4) Der Ort Kastel-Mainz hat die typische zweigeschossige Bauweise von altersher und ist von den wohltuenden Grünanlagen des Festungsgeländes umgeben. Jetzt wird das Festungsgelände aufgeteilt; die Grundflächen werden rasiert und dafür werden von Läusen und Straßenstaub behaftete Alleebäume in die Straßen gepflanzt zwischen den Baublocks. Musterblocks sind bereits an der Schnellbahn Mainz-Wiesbaden ent-

standen. Ich gratuliere der Versammlung, daß ihr die Gänsehaut erspart bleibt, sie besehen zu müssen.

5) Was kann aus dem Tempelhofer Feld anderes werden, als eine weitere Mißgeburt Berlins im Sinne des Wohnungswesens! Ernste Fachzeitungen schätzen beim Verkauf die Quadratrute Bauland stellenweise bereits zu 2000 bis 2400 Mk., so daß eine 3 Ruten tiefe Baustelle in 26 Meter Breite bis zu 144 000 Mk. kosten muß, welche mit 6000 Mk. zu verzinsen sind. Baut man hierauf ein fünfgeschossiges Haus mit 20 Wohnungen, so muß jede Wohnung an Mietzins nur für Grund und Boden 300 Mk. aufbringen. Verehrte Anwesende! Für diesen Preis erhalten Sie im Industriebezirk die dreizimmerige Wohnung in zwei- und dreigeschossigen Hause gebrauchsfertig geliefert.

Darf ein nach sozialen Grundsätzen regierter Staat derartiges zulassen? —

6) Dem Drängen der Bodenreformer war es wohl zu danken, daß dem Kanalfiskus das Recht gewährt wurde, den Grund und Boden beiderseits in 1 Kilometer Breite vom Rhein-Herne-Kanal durch Enteignung erwerben zu dürfen. Mit Hilfe dieses Druckmittels, das heute nur noch Laien, nicht aber Wissende scheucht, die das Gutachterunwesen kennen, erwarb er mit der ihm organisch anhaftenden Langsamkeit den Grund und Boden freihändig recht teuer; teurer als es, wie Beispiele zeigen, die Gemeinden und Private erworben haben und hätten erwerben können. Der Kanalfiskus hinderte die Gemeinden, direkt selbst zu kaufen, indem er angab, er erwerbe für sie billiger und nun hinterher macht er den Gemeinden mit 50 Prozent Preisaufschlag Offerte. Es ist dies eine im Grundstückskauf besonders charakterisierte Handlung. O, ihr armen Bodenreformer!

Der Rhein-Herne-Kanal geht durch den Industriebezirk des Nordwestens. Dieser Bezirk hatte in den Volkszählungsepochen 1885—1905 zwischen 20 und 48 Prozent Bevölkerungszuwachs, während Deutschland und Preußen in den gleichen Abschnitten 5,5 bis 7,5 Prozent verzeichnet haben. Bestand und 48 Prozent Zuwachs eines solchen Bezirkes tragen zur nationalen Wohlfahrt und zum Aufschwung unseres Staates wacker bei und haben lufthungrige Lungen. Die nötige Luft zur Befriedigung dieses nicht unnatürlichen Triebes erzeugen die Wälder. Der Kanalfiskus hat aber kein Kolleg über Hygiene gehört. Er hat die Absicht, jedes Grünfleckchen der Industrie zu opfern. Das Spekulationsfieber hat seine Beamten erfaßt, genau wie den Privaten, dem nur das Anwachsen seines persönlichen Vermögens, nicht das Wohl der Allgemeinheit, als maßgebend gilt.

7) Unmittelbar nördlich an diesen Bezirk angrenzend liegen ausgedehnte königliche Forsten. Hundert Jahre lang freute sich das preußische Volk der königlichen Forst ungetrübt. Sie konnten nicht verkauft werden, weil ein König sie verpfändet hatte. Um 1900 herum ist diese Frist abgelaufen und jetzt wird hektarweise dieser Forst der Industrie geopfert, planlos geopfert. Ich sage planlos, weil gleichzeitig die benachbarten Großstädte kraft ihres Vermögens Waldflächen neu schaffen müssen, die nach Generationen erst den gleichen Zweck erfüllen werden.

So sehen wir in allen Bezirken unseres Staates die Dissonanzwirtschaft. Warum? Der Dispositionsplan fehlt. Ein kindliches Spiel, unwürdig des Zeitalters der Luftschiffahrt, des Zeitalters der Vogelperspektive, in dem die Froschperspektive wirklich nicht mehr zeitgemäß ist.

In dem Industriebezirk von Dortmund bis zum Rhein, der sich über 48,8 Kilometer erstreckt, ist zur Zeit fast nur eine Stadt vorhanden, und genau so wie sich die absolute Notwendigkeit eines Generalbebauungsplanes für Berlin und Umgebung herausgestellt hat, wenn nicht gegen die Grundsätze der Nationalökonomie und Sozialpolitik dauernd wieder verfehlt werden soll, ist es unbedingt notwendig, daß dieser Industriebezirk einen Siedelungsplan erhält. Es ist dies im Ganzen, Großen genau dasselbe, wie die richtige Einteilung einer Wohnung. Der Familienvater, welcher die Mittel besitzt, wird seine Wohnung nicht so einteilen, daß Wohnstube, Schlafstube und Küche, Klosett und Garten in einem Raume liegen. Dazu braucht er die Geheimnisse der Hygiene nicht studiert zu haben. Die Städte haben gelernt, sich auf ihrem Gebiete häuslich einzurichten, wenn es ihnen durch die Herren Konservativen groß genug gestattet wird. Wohnbezirke, Industrieblocks, Erholungsstätten und Geruchplätze werden nicht aufeinander gelegt, sondern planmäßig angeordnet, unter zweckmäßiger Beziehung zueinander und unter Berücksichtigung der Bestände. Was nützt das aber, wenn der Feld-, Wald-, Wiesen-, Wasser-, Militär- und Bahnfiskus in dieser Weise verständnislos mit rauher Hand eingreift, Disharmonien schafft, und die Bevölkerung schädigt, dieselbe Bevölkerung, die den Staat bildet und erhält! —

Sie sehen, meine Ausführungen gipfeln in dem Verlangen, die Eigenbrödelei, das Spezialistentum im Staate zu beseitigen und im Interesse der Wohnungsfrage im Großen über Regierungsbezirke und Provinzen hinaus Siedelungspläne zu schaffen, die in zusammenhängenden Zügen bestimmen, wie man unser schönes Land den Anforderungen der Neuzeit entsprechend so praktisch einrichtet und gestaltet, daß sich der Menschenkristallisationsprozeß schadlos gesund entwickeln kann. In diesem Siedelungsplan hat kein Tempelhofer Feld Bauplatzqualität. In ihm gibt es keine Waldverwüstung um Mietskasernen zu schaffen. Er wird nicht gestatten, daß der Netze-Brahe-Kanal mit seinem hundertjährigen Baumbestand, der den Brombergern von jeher Erholungsplatz war, nun auf einmal Bauplatzqualität haben soll, weil der Fiskus mit Hilfe städtischer Garantien aus Staatsmitteln — d. h. dem Gelde der Staatsbürger — einen Umgehungskanal baut und auf einmal den Wasserfiskus zum Grundstücksspekulanten macht.

Ein planmäßiges Vorgehen im Großen dient dem Gemeinwohle, vor allem dem Wohnungswesen, denn es allein kann frühmöglichst gesunde Lebensbedingungen schaffen. Dieses Vorgehen ist aber nur möglich, wenn der Kastengeist im Staate aufhört, wenn Staats- und Gemeindebehörden kollegialisch zusammenarbeiten am Volkswohle. Beides ist aber jetzt nicht der Fall. Vielleicht bringt uns hier die Übertragung des Instituts der Austauschprofessoren auf dem Verwaltungswege etwas vorwärts, indem

Staats- und Gemeindebehörden ihre Dezernenten zeitweise austauschen und berufene Private auch eintreten lassen. Dann würde manchem, der jetzt in seinem kugelsicheren Ideenpanzer mit geschlossenem Visier und bedauerlich kleinem Horizont seinen Weg zum Schaden des Staates und Gemeinwesens wandelt, der Staar gestochen. Jetzt werden mit dem Spekulationsgewinn einer Verwaltungsbehörde Mißstände geschaffen, zu deren Beseitigung die andere Verwaltungsbehörde diesen Gewinn mit Zinsen, Zinseszinsen und Zuschuß wieder ausgeben muß, und die Bürger müssen bezahlen. Ein kindliches Spiel, dem im Interesse der Nationalökonomie ein Ende gemacht werden müßte.

Meine Damen und Herren! Ich spreche nicht für die Gartenstadt, ich spreche nicht für die Zonenenteignung, nicht für die Bauordnung. Ich fordere den Siedelungsplan, in den sich alle eingliedern können, um einen Gesamtorganismus zu schaffen, der die Lebensbedingungen der Menschheit von heute enthält. Ich fordere keine neue Theorie, sondern die praktische Arbeit der Praktiker im größten Zuge. Dann können die Theoretiker und praktischen Spezialisten nach Herzenslust Detailarbeit leisten und das Kunstwerk in vollendeter Zweckmäßigkeit fertigstellen, ohne daß immer wieder einer zusammenreißt, was der andere daneben aufbaut. Der Siedelungsplan, für den ich eintrete, geht über Berg und Tal, Wald und Fluß. Er hat soviel Platz, daß die Arbeit die Erholung nicht stört, und daß ein gesundes Volk heiter und stark alle Lebensbedingungen findet, freudig zu arbeiten an dem Fortschritt der Menschheit. Die Eigenbrödler sperren wir dann in die übrig gebliebenen Mietkasernen in unschädliche Einzelzellen und zeigen sie für einen Groschen die Person so lange, bis sie am Gemeinwohl mitschaffen. Am Gemeinwohl im wahren Sinne des Wortes! Am Gemeinwohl in gemeinsamer Arbeit! Und dazu soll vor allem der Staat das Beispiel geben.

Bernhard Kampffmeyer-Garzau bei Rehfelde bei Berlin, Erster Vorsitzender der Deutschen Gartenstadtgesellschaft: Meine Damen und Herren! Sie wollen es gütigst gestatten, wenn ich als Vertreter einer Bestrebung, die auf gemeinnütziger Privatinitiative beruht, innerhalb einer Debatte das Wort ergreife, die behördlichen Maßnahmen gewidmet ist.

Aber ich glaube, behördliche Maßnahmen und Privatinitiative sind auch nicht so wesensfremd, als es von manchen Vertretern rein legislativen Vorgehens hingestellt wird.

Der erste Referent, Herr Dr. Landmann, fand bereits Worte der Anerkennung für gemeinnützige Privatinitiative, indem er ihr den Wert von Pionierdienst für gesetzgeberische Maßnahmen zuerkannte. Pionierdienst ist bekanntlich ein sehr wichtiger Dienst. Er ist, meine ich, etwas Ähnliches für die Legislative, was das Modell für die gewerbliche Fabrikation ist.

Pionierdienst ist auch das, was wir zu leisten beanspruchen, und zwar Pionierdienst auf dem Gebiete der Dezentralisation, welches Herr Dr. Landmann gleichfalls als ein sehr wichtiges für die Wohnungsreform bezeichnete.

Wie scharf wir von jeher unsere Aufgabe nach diesen beiden Gesichtspunkten umrissen, können Sie bereits aus den Thesen zur Wohnungs- und Ansiedlungsfrage ersehen, die wir dem Wohnungskongreß 1904 unterbreiteten.

Welche Bedeutung dieser Pionierdienst hat und wie sehr er ferner bestimmt ist, behördliche Funktionen zu übernehmen, dafür einige wenige Beispiele aus der Gartenstadtbewegung. In England hat gemeinnützige Privatinitiative bei gleichzeitiger Ansiedlung von Industrie und Wohnenden die Gartenstadt Letchworth mit heute etwa 9000 Einwohnern geschaffen. Aus reinem Ackerland dreier Dorfgemeinden heraus ist hier in 8 Jahren eine Stadt gewachsen, die eigene Gemeinde geworden ist und bei Erhaltung eines großen landwirtschaftlichen Gürtels Raum für über 30 000 Einwohner hat. — Bei London ist gleichfalls auf gemeinnützigen Wege in der Nachbarschaft von Hampstead Heath, die „Hampstead Garden Suburb" mit einer Einwohnerschaft von über 4000 Personen entstanden. Diese Gartenvorstadt ist eine reine Wohnkolonie, die innerhalb 4 Jahren aus dem Boden gestampft wurde und im ganzen etwa Raum für 20 000 Menschen bietet. Neben diesen zwei englischen Beispielen, denen sich viele gleichgeartete anreihen ließen, nur noch 3 typische Beispiele aus der jüngeren deutschen Bewegung, die gleichfalls bereits eine stattliche Anzahl praktischer Unternehmungen eingeleitet hat. Im westfälischen Industriegebiet hat die Gartenstadtgenossenschaft „Hüttenau" unter der Leitung des Amtmannes Thiel zu Blankenburg und unter Förderung dieser Gemeinde ein größeres Gelände erworben und in 2 Jahren eine Ansiedlung von nahezu 100 Einfamilienhäusern geschaffen. — Die Gartenstadt Hellerau bei Dresden hat innerhalb zweier Nachbargemeinden Dresdens ein Gelände von etwa 500 Morgen gesichert und in zwei Jahren ein großes Fabriketablissement angesiedelt, nahezu 200 Einfamilienhäuser auf genossenschaftlicher Basis für Minderbemittelte geschaffen und daneben eine Anzahl Landhäuser für Bessersituierte erstellt und in Erbmiete vergeben. Hier entsteht eine Ansiedlung für etwa 25 000 Personen, die auf Grund vorliegender Verträge sich zu einer eigenen Gemeinde entwickeln kann. — Bei Straßburg i. E. ist mit Hilfe der Gemeinde die Gartenvorstadt Stockfeld entstanden, in der Genossenschaft innerhalb eines Jahres in Einfamilien- und Kleinhäusern etwa 450 Wohnungen erstellte d. h. etwa 1600 Personen ansiedelte.

Ich hoffe, diese Beispiele zeigen, in welcher Art und welchem Umfang die Gartenstadt Pionierdienste tut auf dem Gebiete der Dezentralisation, in welcher Weise sie vielfach mit Behörden zusammenwirkt und wie sie direkt in behördliche Funktionen hineinwächst.

Wenn Herr Dr. Landmann nun erwähnte, daß bei einer Dezentralisation manchen Geländen der Anreiz der Besiedlung fehlt, so ist das völlig richtig. Aber ich möchte mir zu bemerken erlauben, daß gerade die Gartenstadtbewegung, die den Auszug von Wohnbedürftigen und Industrie zu organisieren sucht, geeignet ist, den Anreiz für eine Besiedlung zu schaffen resp. die materiellen Vorbedingungen zu erfüllen, daß dieser Anreiz entstehen kann. Straßenbau, Be- und Entwässerung,

Schaffung von Kultureinrichtungen und Verkehrswegen, alles das ist leichter möglich bei organisierter d. h. geschlossener und massenhafterer Besiedlung bestimmter Gebiete als bei zufälliger zerstreuter Besiedlung größerer Gebiete. Die Gartenstadtbewegung scheint mir auch aus diesem Grunde eine wichtige Hilfskraft abgeben zu können, falls eine Gemeinde oder eine andere Behörde dezentralisierend wirken will.

Daß, was ich hier aus unserer Bewegung erwähnte, hat sich auch unabhängig dokumentiert. Ich möchte hier besonders auf das Beispiel des Kreises Blumenthal bei Bremen hinweisen. Dort ist bei eintretender Industrialisierung unter den Bemühungen des Herrn Landrat Berthold ein Eindringen der Mietskaserne verhütet worden und eine großzügige Ansiedlung von Minderbemittelten in Einfamilienhäusern eingeleitet worden. Bei seinen Machtbefugnissen als Kreisgewaltiger ist es Herrn Landrat Berthold vielleicht leichter als manchen Gemeindebehörden gewesen, vieles zugunsten dieser Wohnungspolitik auf dem Verwaltungswege durchzusetzen. Aber trotzdem hat er es noch zur Unterstützung seiner weitsichtigen sozialpolitischen Tätigkeit für geraten gehalten, die Hilfe gemeinnütziger Privatinitiative in Form einer Baugenossenschaft herbeizurufen, die produktiv wirkte, d. h. das Wohnungsangebot in Form mustergültiger Kleinhäuser erhöhte.

Auch auf dem Gebiete ländlicher Kolonisation hat sich ein Zusammenarbeiten von gemeinnütziger Privatinitiative und Behörden als äußerst segensreich erwiesen. In den Provinzen Westpreußen und Posen, wo eine aktive Ansiedlungsbehörde arbeitet, ist dies natürlich weniger zu konstatieren. Wohl aber in den anderen preußischen Provinzen, wo die Rentengutsgesetzgebung den Behörden mehr passiven Charakter verleiht, wo ihnen in der Hauptsache die Kreditvermittlung sowie die Regelung der öffentlich rechtlichen Verhältnisse der neu entstehenden Gemeinden übertragen ist. Hier hat sich das aktive Element der Privatinitiative geradezu als nötig erwiesen. Mit ihr ist hier erst recht eigentlich Leben in die Ansiedelungsbewegung gekommen. Den Umfang, den sie gerade unter ihrem Einfluß gewonnen hat, ist gleichfalls ein sehr bedeutender. Und endlich ist das wirtschaftliche Gesamtresultat,, das hier durch Zusammenwirken von Privatinitiative und Behörde erzielt wird, noch als günstiger zu bezeichnen, als das der reinen staatlichen Ansiedlungsbehörde, auch wenn man von dem störenden Element der hohen Bodenpreise, die in Posen und Westpreußen infolge einer unglücklichen nationalpolitischen Konkurrenz herrschen, absieht.

Vielleicht zeigten diese Beispiele, wie sehr Privatinitiative und behördliche Maßnahmen sich ergänzen und wie sehr gerade eine Bewegung, die Pionierdienste auf dem Gebiete der Dezentralisation leisten will, Beachtung von behördlichen Standpunkt verdient. Ich möchte daher den Wunsch aussprechen, daß in den Aufgabenkreis behördlicher Maßnahmen zu Gunsten der Wohn- und Ansiedlungsfrage ein planmäßiges Zusammenwirken mit gemeinnütziger Privatinitiative aufgenommen wird. Wenn sich Behörden dieser Hilfe auf dem Gebiete der Dezentralisation bedienen, kann ihnen manche Verwaltungssorge und Erfahrung erspart bleiben.

Dr. Hans Kampffmeyer-Karlsruhe, Geschäftsführer des Badischen Landeswohnungsvereins: Meine Damen und Herren! Wie sehr sich der Gedanke, daß die Wohnungsfrage in erster Linie eine kommunale Angelegenheit ist, durchgesetzt hat, das ersehen wir unter anderem an dem Umstand, daß der Referent, der über die öffentlichen Körperschaften als Terrainunternehmer sprach, fast ausschließlich an die Städte gedacht hat und die Bedeutung der staatlichen Terrainunternehmungen nur nebenbei erwähnte. Gestatten Sie mir deshalb einige kurze ergänzende Bemerkungen.

Die staatlichen Forsten und Domänen waren früher Privateigentum der Fürsten. Sie wurden dementsprechend ausschließlich im Hinblick auf den größtmöglichen Reinertrag bewirtschaftet. Inzwischen sind sie aus dem Privatbesitz der Fürsten in den Staatsbesitz übergegangen, und dieser Staat hat sich aus einem absoluten in einen konstitutionellen, aus einem Agrarstaat in einen Industriestaat verwandelt. Die Verwertung der Domänen jedoch ist in den meisten deutschen Staaten genau dieselbe geblieben wie vor 200 Jahren, gleich als ob das deutsche Industrievolk des 20. Jahrhunderts an dem deutschen Boden nur in der gleichen Weise interessiert wäre wie vor 200 Jahren der Fürst an seinem Großgrundbesitz. Wie wir alle wissen, hat jedoch das deutsche Volk an dem deutschen Land keineswegs nur agrarisches und forstwirtschaftliches Interesse. Man denke nur an die riesigen im staatlichen Besitz befindlichen Ländereien, die durch Eisenbahnen, Bahnhöfe, Rangierbahnhöfe, Kanäle und dergleichen, also durch unser modernes Verkehrswesen in Anspruch genommen werden, und die in vielen Teilen Deutschlands größer, in den meisten sicher wertvoller sind, wie die auf dem gleichen Gebiete befindlichen Domänen und Forsten.

Ein noch wichtigeres Interesse des deutschen Volkes am deutschen Boden ist es, das uns zu diesem Kongreß zusammengeführt hat, das Wohnungsinteresse. Daß gegenwärtig dieses Interesse durch die Domänenverwaltungen nur sehr unvollkommen oder gar nicht gewahrt ist, brauche ich Ihnen hier nicht auseinanderzusetzen. Unter diesen Umständen sollten meines Erachtens die Regierungen und die Volksvertretungen mit zielbewußter Entschiedenheit darauf hinarbeiten, daß eine Umwandlung der jetzigen agrarisch-fiskalisch geleiteten Forst- und Domänendirektionen in staatliche Grundbesitzverwaltungen stattfindet, die bei An- und Verkäufen staatlichen Landes das öffentliche Interesse — das Wort im weitesten Sinne genommen — zu wahren suchen.

Eine derartige neu organisierte staatliche Grundbesitzverwaltung müßte selbstverständlich im engsten Zusammenhang mit anderen staatlichen und kommunalen Behörden arbeiten. Die Behörden dürften also künftig nicht mehr nach dem alten Bibelspruch handeln: Laß die linke Hand nicht wissen, was die rechte tut. Es dürfte also nicht mehr die linke Hand der Regierung, als die ich in diesem Falle einmal den Minister des Innern betrachten möchte, den Städten außerordentlich beherzigenswerte Erlasse über kommunale Bodenpolitik niederschreiben, während die rechte Hand, die vielleicht der Landwirtschaftsminister oder der Herr Finanzminister oder auch vielleicht der Herr Kriegsminister sein könnte, den staatlichen Bodenbesitz an die Privatspekulation verschleudert und dadurch den Ge-

meinden es erschwert oder geradezu unmöglich macht, die von seinem Herrn Kollegen gegebenen Ratschläge zu befolgen. Das Zusammenarbeiten der verschiedensten staatlichen und Gemeindebehörden mit der staatlichen Grundbesitzverwaltung ließe sich etwa folgendermaßen denken: In allen Fällen, in denen der Bau von neuen Eisenbahnen, Kanälen, Bahnhöfen, Exerzierplätzen und dergl. zum Ankauf größerer Geländeflächen nötigt oder wo die Aufschließung neuer Bodenschätze, die Anlage neuer Wasserkraftwerke, die Ansiedelung von Industrieen oder sonstige Anlässe eine starke Erweiterung bestehender Orte oder das Entstehen neuer Ansiedelungen erwarten läßt, da sollen die betreffenden Behörden verpflichtet sein, sofort der staatlichen Grundbesitzverwaltung eingehend zu berichten. Diese würde alsdann in geeigneten Fällen unter der Hand Ankäufe vollziehen, und da sie über die geplanten Unternehmungen in vielen Fällen früher oder sogar besser unterrichtet sein würde als die Privatspekulation, so würde sie bei geschicktem Vorgehen billige Preise erzielen und würde dadurch zugleich die Preise für etwa notwendig werdende spätere Enteignungen fixieren können. Bei der Verwertung des staatlichen Geländes dürfte dann nicht allein das staatliche Geldbedürfnis, sondern das wohlverstandene Interesse der beteiligten Bevölkerungskreise im Vordergrund stehen. Man müßte also daran denken, daß die Gesundung der Wohnungsverhältnisse und damit der Bewohner ein hohes nationales Gut ist, das nicht für ein paar Millionen verschachert werden darf. Welche hohe finanzpolitische Rolle übrigens diese Gesundheit spielt, haben uns gerade jetzt wieder die Verhandlungen über die Reichsversicherungsgesetze gezeigt.

Die hier befürwortete Entwickelung der staatlichen Grundbesitzverwaltungen ist aber keineswegs eine Utopie; es zeigen sich bereits ganz bestimmte wichtige Ansätze. So hat z. B. die Großherzoglich Badische Forst- und Domänendirektion in einzelnen Fällen unter der Hand Geländeeinkäufe für die Badische Eisenbahnverwaltung gemacht. In verschiedenen Fällen hat in Bayern und Baden die Domänenverwaltung auch die Wohnungsfürsorge in erfreulicher Weise gefördert dadurch, daß z. B. die Bayrische Verwaltung in Nürnberg und München, die Badische in Karlsruhe, große Flächen zu billigem Preise den dortigen Gartenstadtorganisationen zur Verfügung gestellt hat.

Wie ich sehe, ist meine Zeit nahezu abgelaufen, und ich kann auf den zweiten Punkt, der mir nicht minder wichtig erscheint, nur mit wenig Worten hinweisen. Es genügt nicht für Ansiedlungszwecke Bodenflächen zur Verfügung zu stellen. Um diesen Boden zu bevölkern, ist eine ganz bestimmte *organisatorische Arbeit* notwendig — vor allen Dingen dort, wo auf neuem Land neue Orte entstehen oder bestehende Orte sich rapid entwickeln. In diesen Fällen, die besonders in den Industriegebieten sehr zahlreich sind, wird die Gemeinde gar nicht imstande sein, eine vernünftige Bodenpolitik zu treiben. Die Bauern, die plötzlich ihr Gelände hoch verwerten können, weil Bodenschätze erschlossen werden, oder die kleinen Gemeinden, deren Gebiete sich plötzlich erweitern dadurch, daß Industrie hineingezogen wird, haben meistens gar kein Verständnis und in vielen Fällen gar nicht die Mittel, um eine planmäßige Ansiedelungs-

politik und Stadterweiterung zu treiben. Hier wird die staatliche Ansiedlungspolitik wichtige Aufgaben finden.

Verehrte Anwesende! Ich meine, geradeso wie wir auf agrarischem Gebiete die Notwendigkeit empfunden haben, eine planmäßige Ansiedelungspolitik zu treiben, so müssen wir in einer Zeit, in der wir uns aus einem Agrarstaat in einen Industriestaat verwandelt haben, unbedingt fordern, daß die Bedürfnisse der Industrie dadurch Erfüllung erhalten, daß auch planmäßig vom Staate die Industrieansiedelung geregelt wird. Das, was die Generalkommissionen in vorbildlicher Weise für die Landwirtschaft leisten, sollte durch besondere staatliche Ansiedelungskommissionen für die Industrieansiedelung angestrebt werden. In einer solchen „Kommission für Industrieansiedelung" sollten mit einem sachkundigen Verwaltungsbeamten erfahrene Ansiedelungstechniker, Ansiedelungshygieniker, Ansiedelungspraktiker, und Vertreter der Industriellen, Industriebeamte und Industriearbeiter zusammenarbeiten. Diese Kommission müßte natürlich in engster Fühlung arbeiten mit dem praktischen Leben. — Neben diesen zentralen Kommissionen sollten in den wichtigeren Industriegebieten besondere Ausschüsse der interessierten Kreise gebildet werden, die Hand in Hand mit den erwähnten Kommissionen zu arbeiten hätten. Da allerdings bei der herrschenden politischen Strömung eine großzügige Industriepolitik seitens der Regierungen kaum zu erwarten ist, so wird, wie auf anderen Gebieten, auch hier die private Initiative der Pionier des Fortschrittes sein müssen. Ähnlich wie seitens der Agrarier die Pommersche Ansiedelungsbank begründet wurde, so sollte von Seiten der Industriellen, vielleicht unter Mitarbeit der deutschen Gartenstadtgesellschaft, eine Bank für Industrieansiedelung (G. m. b. H. oder A.-G. mit auf 5 Prozent beschränkter Dividende) begründet werden, der es an großen und erfolgversprechenden Aufgaben schon nicht fehlen würde. Auf Grund der so gesammelten Erfahrungen könnte man vielleicht auch den Staat zu der vorher erwähnten Ansiedelungspolitik veranlassen.

Meine Zeit ist, wie ich sehe, abgelaufen, und ich möchte Sie nur zum Schluß noch bitten, auf die Bedeutung planmäßiger Industrieansiedelungen das Augenmerk zu haben, das es meines Erachtens verdient. Überall dort, wo neue Kraftwerke entstehen, wo neue Bergwerke in den Boden gegraben werden, wo Industrie in starkem Maße angesiedelt wird, da liegen ganz wichtige Aufgaben, die bloß dadurch im großen gelöst werden können, daß die Vertretung öffentlicher Interessen sich ihrer annimmt, und da diese Vertretung, wie ich schon zeigte, nicht gegeben sein kann in den Gemeinden, die vielfach erst später entstehen, da aber die künftigen Bewohner ihre Interessen ja noch gar nicht zu wahren vermögen, da muß der Staat hier eintreten und muß in planvoller Zusammenarbeit mit den für diese Aufgaben interessierten Kreise, dafür sorgen, daß die künftigen Generationen, die einmal in den nun entstehenden Industriesiedelungen und Stadtteilen arbeiten und leben werden, Wohnverhältnisse vorfinden, die des deutschen Volkes würdig sind. — (Beifall.)

Dr. Karl v. Mangoldt-Frankfurt a. M., Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform und des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses, macht zunächst einige geschäftliche Mitteilungen. Insbesondere macht er aufmerksam auf die mit dem Kongreß verbundene kleine Ausstellung des Deutschen Geometervereins. Sodann fährt er fort:

Mir selbst gestatten Sie in fünf Minuten einen einzigen praktischen Punkt zu berühren, und ich möchte den Punkt überschreiben: „Zweckverband und Herrenhaus". Es sind heute schon sehr viel Worte gefallen über das Groß-Berliner Wohnungselend, und ich brauche über die Tatsache dieses Elendes irgendein weiteres Wort nicht mehr zu verlieren. Über diese zusammengepreßten vier Millionen von Groß-Berlin ist nun in den letzten Monaten ein gewisser Hoffnungsschimmer auf eine Besserung aufgegangen, nämlich, daß doch vielleicht mit Hilfe der nunmehr zur Einführung gelangenden kommunalen Gesamtorganisation von Groß-Berlin auf dem Wege des Zweckverbandes etwas zur Besserung ihres Wohnungselendes geschehen werde. Es waren denn auch diesem Zweckverband, der jetzt dem Herrenhause vorliegt, nachdem er das Abgeordnetenhaus passiert hat, als Aufgaben gestellt: Regelung der Verkehrsfrage, Regelung der Wald- und Freiflächenfrage und ein gewisser Einfluß auf die Bebauungsbestimmungen, und das Abgeordnetenhaus hat aus sozialpolitischer Initiative heraus hinzugefügt, daß dieser Zweckverband auch das Recht haben soll, Land zu erwerben zur Anlegung von Kleinwohnungen. Und nun, meine Herrschaften, geschieht folgendes: die Sache wird an die Kommission des Herrenhauses herübergegeben. Das Herrenhaus nimmt zunächst eine Haltung in dieser Kommission ein — und namentlich auch unter dem Einfluß, wie es scheint, einer Reihe von Oberbürgermeistern — als ob es überhaupt dieses ganze Berliner Zweckverbandsgesetz entzwei brechen wollte. Ich will mich darüber, ob die Regelung durch einen Zweckverband die richtige ist für die Berliner kommunale Organisationsfrage, gar nicht auslassen. Man kann auf dem Standpunkt stehen, daß viel richtiger sei eine große Eingemeindung, und man könnte es verstehen, wenn das Herrenhaus vielleicht aus diesem großen städtepolitischen Gesichtspunkt heraus das ganze Berliner Zweckverbandsgesetz scheitern ließe. So wird es aber allem Anschein nach nicht gehen, sondern die Kommission hat sich in ihrer zweiten Lesung dahin schlüssig gemacht, im wesentlichen das Berliner Zweckverbandsgesetz doch anzunehmen, aber die einzige ausgesprochen sozialpolitische Bestimmung, die das Abgeordnetenhaus hinzugefügt hatte, nämlich das Recht für den Zweckverband, Land zu erwerben für Kleinwohnungen, zu streichen. Meine Herrschaften! Wir haben von dieser Stelle aus gewiß nicht viel Einfluß auf das Herrenhaus, aber vielleicht dringt doch dieser Schrei der Not, möchte ich sagen, über diesen Saal hinaus bis in jenen Saal, wo die Herren beieinandersitzen; und ich meine, es stände denen, die auf ihren Schlössern und umrauscht von ihren Wäldern seit Generationen sitzen, wirklich wohl an, wenn sie den zusammengepreßten vier Millionen von Groß-Berlin nicht ihren ersten Hoffnungsschimmer und den ersten Anfang einer bescheidenen Besserung zunichte machen wollten!" (Bravo.)

Stadtrat Dr. Licht-Schöneberg bei Berlin: So lebhaft und bewegt wie unser geehrter Herr Vorredner über diese Frage der Arbeiterwohnungen oder Kleinwohnungen im Zweckverband gesprochen hat, und so leicht es wohl sein mag, diese Worte zu finden gegen das böse Herrenhaus, so möchte ich doch — ich hatte mich zum Wort gemeldet, ohne daß ich wußte, daß er auf diese Frage kommen würde — insbesondere auch nach der Einleitungsrede des hochverehrten Herrn Ehrenpräsidenten erklären, daß nach meiner Kenntnis der Dinge es ganz gleichgültig ist, ob das Herrenhaus die Kleinwohnungen in das Zweckverbandsgesetz hineinschreibt oder draußen läßt, und daß das Abgeordnetenhaus, das diese Bestimmung hineingesetzt hat, damit nur eine leere Proklamation ausgesprochen hat, denn solange das Zweckverbandsgesetz so zustande kommt, wie die Regierung es gedacht hat, solange es also die Zersplitterung der Gemeinden ohne eine organische, einheitliche Verfassung, namentlich einheitliche Finanzverfassung, bestehen läßt, solange ist meines Erachtens nicht daran zu denken, daß überhaupt der Zweckverband auf diesem Gebiete etwas durchgreifendes leisten kann. Denn was bedeutet es denn: der Zweckverband soll das Recht bekommen, Land für den Bau von Kleinwohnungen zu erwerben? Welche Gemeinde wird es sich denn gern gefallen lassen, daß bei ihr Kleinwohnungen gebaut werden, solange diese Zersplitterung besteht? Denn das ist ja der Kern unserer Frage und das Schwierige für unsere Gemeinden in Groß-Berlin, wie für alle Gemeinden, die in der Zersplitterung liegen, daß Kleinwohnungen das Malheur haben, sehr große Lasten mit sich zu bringen und sehr geringe Steuererträge. Wie soll nun der Zweckverband, den ehrlichen und besten Willen vorausgesetzt, erreichen, daß in einer der Gemeinden seines Gebietes ein großes Gelände mit Kleinwohnungen bebaut werde? Wie will er es der betreffenden Gemeinde klar machen, daß es für sie notwendig ist, nicht bloß 6-, 7-Zimmerwohnungen zu bauen, sondern 2-, 3-Zimmerwohnungen ohne Vacuum, Müllschlucker und falschen Palastluxus? Die in ihren heiligen Rechten auf den Steuerertrag verletzte Gemeinde wird diesem Verlangen des Zweckverbandes natürlich heftigen Widerstand entgegensetzen und hat eine Reihe gesetzlicher Mittel zur Hand, seinen Plan zu durchkreuzen. Der Verband wird sie also mit anderen Konzessionen zu gewinnen suchen müssen. Es wird ein langes Verhandeln, Handeln und Feilschen geben. Du bekommst die Verkehrsanlagen, auf die ich Einfluß habe, nur dann, wenn du die Verpflichtung, Kleinwohnungen zu bauen, übernimmst. Solche und ähnliche Handelsgeschäfte werden dort gemacht werden müssen; und diese Frage, die wirklich einheitlich, planmäßig und großzügig und frei von kleinlichen finanziellen Bedenken gelöst werden sollte, wird gelöst werden auf dem Wege gegenseitiger Verhandlungen. Und bei solchen Verhandlungen sind die Behörden auch nicht anders wie Privatleute, bei denen in diesen zweiseitigen Geschäften seit alters her Rechtens ist, „se invicem circumvenire", sich gegenseitig über das Ohr zu hauen. Glauben Sie nicht, daß der beste Wille dabei erlahmt?

Aus diesem Grunde habe ich das Wort ergriffen zu den Ausführungen des Herrn Syndikus Dr. Landmann, weil ich seit sieben Jahren in Groß-Berlin und in der preußischen Stadterweiterungspraxis stehend, seine Ausführungen und Leitsätze wörtlich unterschreiben muß. Jedes Wort, das der Herr Syndikus Dr. Landmann gedruckt und gesprochen hat, entspricht auch unseren täglichen Erfahrungen.

Namentlich ist unbedingt wichtig, festzuhalten, daß die Frage der Gemeindeorganisation in den deutschen Städten, die eine Vorortsentwicklung haben, für diese Frage des Kleinwohnungswesens von erheblicher Bedeutung ist. Eine Stadt, die für sich allein dasteht, muß sich von selbst sagen: Es muß auch Arbeiter, Stiefelputzer und Milchjungen geben; aber eine Stadt, die Vorstadt ist, hat die Macht und nutzt sie aus, und man darf ihr daraus, wie die Dinge liegen — weil es überhaupt falsch ist, in dieser Frage sittliche Werturteile abzugeben — gar keinen Vorwurf machen, wenn sie sagt: Ich erlaube in meinem Gebiet nur noch 6- und 7-Zimmerwohnungen zu bauen. Das ist das Ungesunde in der gemeindlichen Zersplitterung, und dieses Ungesunde muß beseitigt werden, nicht auf dem Wege der Zweckverbände, die die verschiedenen Gemeinden in steuerlicher, finanzieller Beziehung selbständig fortbestehen lassen, sondern durch eine Form, die in einer einheitlichen finanziellen Organisation besteht, und die bringt keines der beiden preußischen Zweckverbandsgesetze. Deshalb glaube ich es als eine leere, praktisch bedeutungslose Proklamation bezeichnen zu sollen, wenn das Abgeordnetenhaus in das Gesetz hineingeschrieben hat: Der Zweckverband kann Kleinwohnungen bauen. Er wird es wahrscheinlich nicht tun oder nur in mühseliger unzureichender Weise auf dem Wege der beschriebenen handelsgeschäftlichen Transaktionen. Deshalb unterstreiche ich namentlich den einen Leitsatz von Herrn Dr. Landmann, der sagt, daß eine zusammenfassende Gemeinde-Organisation ein sehr wesentliches Mittel der Entwicklung des Kleinwohnungsbaues durch die öffentlichen Körperschaften ist.

Ein zweiter wichtiger Leitsatz, den ich unterstreichen möchte, ist der in Ziffer 4 über die Straßenbaukosten und die Frage ihrer Fälligkeit. Auch da ist es sehr wichtig, diesen seinen Grundsatz zum Gesetz zu erheben, daß die Straßenherstellungskosten schon erhoben werden dürfen mit dem Moment der Straßenherstellung, und daß es eine falsche Schonung ist, wenn das preußische Fluchtliniengesetz vorschreibt, sie erst im Moment der Bebauung zu erheben. Daß das eine falsche Schonung ist, weiß jeder Praktiker, denn man muß sich nur die beiden Leute, die zahlen sollen, ansehen: Wer ist von beiden der Kapitalkräftigere, der Terrainbesitzer und Baustellenhändler, oder der, der nachher baut? Eberstadt hat neulich einmal das Scherzwort geprägt: „Friedrich Wilhelm I., der Soldatenkönig, pflegte zu sagen: Der Kerl hat Geld, er muß bauen. Heutzutage heißt es in Preußen und in den Großstädten: Der Kerl hat kein Geld, der muß bauen." — Wir wissen ja: wenn einer auf sein eines Grundstück die zweite Hypothek nirgends erhält, muß er schließlich, um sie zu erhalten, eine Baustelle hereinnehmen und muß wieder bauen. Dieser Kerl, der kein Geld hat, muß aber heutzutage auch noch die Anliegerbeiträge bezahlen.

Wenn die Gemeinde den Zeitpunkt für gekommen hält, eine Straße anzulegen, muß sie den Terrainbesitzer auch zwingen können, in dem Moment, wo sie die Straße anlegt, die Anliegerbeiträge zu bezahlen. Er ist dazu viel besser in der Lage als viele Jahre später der spätere Besitzer, und es ist nicht etwa der Baustellenhändler, der hier als wirtschaftlich Schwacher Schonung verdient. Glauben Sie nicht, daß bei dieser Forderung das Kämmereiinteresse am Zinsverlust der Straßenbaukosten bei uns mitspricht. Wir sind schon nach der Praxis unserer höchsten Gerichte berechtigt, die Zinsen zu sparen. Wir brauchen bloß die Straße aus Darlehnsmitteln zu bauen, dann kriegen wir auch die Zinsen wieder. Aber das Peinliche ist, daß wir bei diesem Zeitpunkt der Erhebung keinen Einfluß ausüben können auf die Beschleunigung der Besiedelung. Würden wir aber dem Terrainbesitzer, sobald wir die Straße anlegen, gleich die Anliegerbeiträge, diese schon immerhin erhebliche Summe, alsbald abfordern können, so würden wir ihn, der auf einen raschen Umschlag seines Geldes in gewissem Sinne angewiesen ist, zwingen, eher zu bauen und nicht solange zu warten, bis das von ihm gewünschte Wohnungsbedürfnis sich einmal geltend macht und ihm das Bauen von großen Wohnungen mit geringeren Generalunkosten gestattet. Deshalb möchte ich auch gerade diesen Leitsatz des Herrn Syndikus Dr. Landmann Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

Zum Schluß noch eine Bemerkung. Es ist in letzter Zeit Stil geworden, bei dieser Frage zu sagen: Ja, die Städte werden das ja doch nicht leisten; ihre Stadtverordneten-Versammlungen sind Grundstückskammern, wie Herr Reichstagsabgeordneter Dr. Südekum ausgeführt hat, und nur die Staatsverwaltung kann uns Heil bringen, wie mein verehrter Lehrer, Herr Prof. Eberstadt, sagt. Aber da möchte ich doch sagen: Wir müssen hier zugeben, wir sind allzumal Sünder und ermangeln des Ruhms, und wir könnten, wenn hier die Sünden der Städte aufgezählt werden, eine ebenso lange Liste der Sünden der staatlichen Behörden auf diesem Gebiete anführen. Ich möchte nur Herrn Dr. Südekum darauf hinweisen, daß die Baupolizei und Bauordnung in Groß-Berlin von staatlichen Funktionären gehandhabt wird. Aber darauf kommt es gar nicht an. Wir wollen uns hier nicht gegenseitig unsere Sünden vorhalten. Darauf kommt es an, daß wir die so überaus schwierige Materie gründlich und richtig kennen lernen. Wenn wir uns vor Augen halten, was in den letzten Jahrzehnten die deutschen Städte unter freudiger Mitarbeit der Bürgerschaftsvertretungen geleistet haben, z. B. auf dem Gebiete der Volksschule und der Fortbildungsschule, auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege und auf anderen Gebieten der sozialen Fürsorge mehr, so müssen wir doch wohl festhalten, daß man nicht an ihren bösen Willen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge glauben darf, sondern höchstens an ihre Unkenntnis. Und an solche Unkenntnis muß man, so unbescheiden das klingt, auch denken — denn anders ließe es sich nicht erklären — bei den letzten Vorgängen in der Staats- und Reichsverwaltung. Ich glaube, wenn die beteiligten Herren etwas Bodenpolitik verstanden hätten, dann wäre es nicht möglich gewesen, daß sie diesen Bebauungsplan und

diesen Kaufpreis und diese Form der Veräußerung für das Tempelhofer Feld gewählt hätten. Ihnen war wohl der volkswirtschaftlich so wichtige Unterschied der beim Kauf und Verkauf etwa von Montierungsstücken und altem Eisen und von vaterländischem Grund und Boden besteht, nicht ganz geläufig. Und wenn unser verehrter Herr Ehrenvorsitzender zu jener Zeit noch Vertreter des Reichskanzlers gewesen wäre, dann wäre doch vielleicht einmal daran erinnert worden, daß Herr Graf Posadowsky einmal gesagt hat, solange er im Amte sei, werde kein Quadratmeter Reichsboden verkauft werden. Und so liegen die Dinge nicht bloß in diesem Falle, sondern in vielen anderen Fällen. Und ich glaube, wir wollen alle lernen und dazu, denke ich, kommen wir hier zusammen. Wir wollen uns nicht gegenseitig Vorwürfe machen, und nicht hallende agitatorische Reden halten, beim Studium dieser so überaus schwierigen Fragen, denn wir haben noch alle eine ganze Masse zu lernen. Deswegen begrüße ich auch mit Freuden den letzten Leitsatz des Herrn Dr. Landmann, der das Reich dazu auffordert, Erhebungen anzustellen. Hier kann das Reich noch lernen und die preußischen Instanzen, und auch wir in den Gemeinden haben zwar hier vielleicht gezeigt, daß wir dem Problem doch etwas näher stehen, daß wir einiges davon verstehen, aber auch wir haben noch viel zu lernen. Das wollen wir gründlich tun und dann im Zusammenwirken von Gemeinde, Staat und Reich Lösungen suchen für die Frage, die eine der wichtigsten, nach meinem Dafürhalten die soziale Frage ist. „Wir wollen arbeiten und nicht müde werden." (Bravo.)

Stadtrat Sembritzki-Königsberg i. Pr.: Ich habe mich zum Wort gemeldet, um die Stadtverwaltungen zu verteidigen gegenüber dem Bilde, welches Herr Rechtsanwalt Dr. Heilbrunn heute Vormittag hier von der städtischen Verwaltungspraxis in der Handhabung des kommunalen Bauverbots aus Paragraph 12 des Preußischen Fluchtliniengesetzes entworfen hat. Ich halte das für um so notwendiger, da die Schilderung von dem Mitgliede der Stadtverordneten-Versammlung einer Großstadt gegeben worden ist und so gegeben worden ist, daß man den Eindruck gewinnen muß, daß es sich um ein typisches Bild städtischer Verwaltungspraxis handele, und da hieran die Aufforderung geknüpft ist, bei der zukünftigen Reform der Gesetzgebung Vorkehrungen gegen eine solche Verwaltungspraxis zu schaffen.

Ich kann nicht zugeben, daß die Schilderung des Referenten allgemein zutrifft. Jedenfalls muß ich auf Grund meiner langjährigen Erfahrungen aus einer preußischen Großstadt, Königsberg, dem ganz entschieden widersprechen. Wir haben dort nicht das von dem Referenten entworfene typische Bild der teuren Großstadtstraße mit übermäßiger Straßenbreite, erstklassiger Befestigung usw. Wir haben vielmehr, und zwar in lebhaftem Kampfe mit der Regierung, eine Polizeiverordnung durchgesetzt, welche uns völlige Freiheit in bezug auf die Breitenabmessung der Straßen und die Ausgestaltung des Straßenbauprogramms im einzelnen gibt, und zwar gerade zu dem Zweck, um in der Abmessung der Straßenbreite

bis auf das geringste Maß herunterzugehen und auch die Anforderungen an die Straßenbefestigung nach Lage des einzelnen Falles möglichst zu ermäßigen. Von dieser Differenzierung wird auch in weitestem Umfange Gebrauch gemacht, und zwar insbesondere zugunsten von Wohnstraßen in Stadtteilen mit Kleinhäusern oder mit Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung.

Wir müssen allerdings entscheidendes Gewicht darauf legen, die freie Handhabung des Bauverbots zu behalten, und wir gehen dabei von dem Grundsatz aus, daß alle Aufschließungskosten, die durch die Umwandlung von Ackerland in Bauland entstehen, von den Straßenbauunternehmern oder Grundeigentümern getragen werden müssen und nicht der Gemeinde, d. h. den Steuerzahlern, zur Last gelegt werden dürfen, und zwar nicht nur die unmittelbaren Straßenbaukosten oder gar nur die gesetzlichen Anliegerbeiträge aus § 15 des Fluchtliniengesetzes für die halbe Straßenbreite bis zu 13 Meter, sondern grundsätzlich alle Kosten, welche die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert, also außer den eigentlichen Straßenbaukosten und den Kosten für etwa notwendige Vorflutleitungen oder dergl. auch die Hergabe des Grund und Bodens für öffentliche Plätze und Parkanlagen sowie die Kosten für die Einrichtung dieser Plätze und Anlagen, unter Umständen auch die Hergabe von solchen öffentlichen Plätzen, auf welchen öffentliche Gebäude errichtet werden sollen. Allerdings muß dabei stets auf die Verhältnisse des einzelnen Falles Rücksicht genommen werden, und wir stellen die Bebauungspläne so auf, und begrenzen unsere Anforderungen an die Straßenbauunternehmer so, daß nicht mehr als etwa $1/3$ bis $1/2$ der Gesamtfläche an Rohland für öffentliche Straßen und Plätze ohne Entschädigung abzutreten ist, und daß auch die Baraufwendungen des Straßenbauunternehmers einen angemessenen Satz für 1 qm des verbleibenden Baulandes nicht übersteigen. Insbesondere haben wir niemals daran gedacht, dem Straßenbauunternehmer Beiträge zur Deckung allgemeiner Verwaltungskosten, z. B. zum Bau von Krankenhäusern oder von Schulgebäuden oder von sonstigen Armen- oder Schullasten aufzuerlegen, was der Herr Referent ebenfalls angeführt hat.

Es ist dann ferner geltend gemacht, daß durch die Maßnahmen der Stadtverwaltungen die Herstellung von Bauland eingeschränkt, die freie Konkurrenz auf dem Baustellenmarkt beseitigt, und dadurch der Preis der Baustellen in die Höhe getrieben werde. Auch hier beweisen die Erfahrungen aus Königsberg das Gegenteil, und zwar gerade die Erfahrungen aus derjenigen Zeit, in welcher wir uns von den mitgeteilten Grundsätzen haben leiten lassen. Gerade in dieser Zeit, d. h. seit etwa 5—6 Jahren, ist es uns gelungen, durch Abschluß von Straßenbauverträgen, ein so großes Angebot von reifem Bauland in unserer Stadt zu erzielen, daß die Baustellenpreise in dieser Zeit erheblich gesunken sind, etwa auf die Hälfte derjenigen Höhe, welche sie vor Beginn dieser Verwaltungspraxis hatten. Vor Beginn dieser Verwaltungspraxis hatte man die Straßenbauunternehmer mit großer Schonung behandelt und ihnen in einzelnen Fällen sogar erhebliche Zuschüsse zum Bau von

Straßen bewilligt, hierdurch aber nicht verhindern können, daß die Preise der Baustellen sehr hoch waren, und z. B. ein größerer Straßenbauunternehmer, welchem auch ein erheblicher Zuschuß bewilligt worden war, das Bauland für Häuser mit Arbeiterwohnungen und sonstigen Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung bei einem Gewinn von etwa 150 Prozent für 60—70 Mk. für 1 qm verkauft hat. Heute haben wir dagegen unter der Herrschaft der geltenden Verwaltungspraxis Bauland in günstiger Lage, etwa 15—20 Minuten Straßenbahnfahrt vom Mittelpunkt der Stadt entfernt, zum Preise von 12 Mk. für 1 qm bei geschlossener dreigeschossiger Bebauung zur Verfügung, was für eine Stadt von $^1/_4$ Million Einwohner jedenfalls ein sehr niedriger Bodenpreis ist. Wenn trotzdem in unserer Stadt zurzeit ein Mangel an Wohnungen vorhanden ist, so liegt dies jedenfalls nicht an teuren Bodenpreisen, sondern an dem Darniederliegen der Bautätigkeit an sich infolge des Mangels an kreditwürdigen Bauunternehmern, des Mangels an Baugeld und Hypothekenkredit. Über diese Seite der Wohnungsfrage, die Finanzierung der Bautätigkeit, werden wir ja morgen weiteres hören.

Ich habe mich für verpflichtet gehalten, diese Ausführungen hier zu machen, um der Auffassung vorzubeugen, daß das Bild, welches heute vormittag von der Praxis der Kommunalverwaltung in der Handhabung des Bauverbots entworfen worden ist, allgemein zutrifft, und um insbesondere auch den daraus gezogenen Folgerungen für die Lage des Baustellen- und Wohnungsmarktes und den daran geknüpften Forderungen auf Abänderung der Gesetzgebung zu widersprechen, und zwar sowohl im Interesse der Sache selbst, wie insbesondere auch im Interesse der kommunalen Selbstverwaltung.

Stadtrat Dr. Glücksmann-Rixdorf unterstreicht den bereits von den Stadträten Licht und Sembritzki ausgesprochenen Gedanken, daß das Haupthemmnis für eine gesunde Stadterweiterung in den Schwierigkeiten liege, die den Gemeinden bei Verfolgung ihrer Eingemeindungspläne, bei Schaffung einer gesunden kommunalen Organisation entgegengestellt werden. Er gibt ferner bezüglich der Groß-Berliner Verhältnisse ebenfalls der Meinung Ausdruck, daß der Beschluß des Herrenhauses, die Aufgabe des Kleinwohnungsbaues aus dem Zweckverbandsgesetz zu streichen, die Hoffnungen der Wohnungsreformer auf den Zweckverband sehr herabgemindert habe. Hiernach fährt er fort: Im übrigen möchte ich von all den Anregungen, die die Herren Referenten gegeben haben hinsichtlich der Aufgaben, die den Gemeinden zufallen für die Verbesserung des Wohnungswesens, eine Aufgabe herausgreifen, die sie meines Erachtens bei der bisherigen Organisation nicht erfüllen können, nämlich die Aufstellung von Bauordnungen. Denn wenn Herr Stadtrat Luppe in seinem Referate sagte, daß die Baupolizeiämter, denen diese Aufgabe überwiesen sei, zumeist städtische Ämter sind, so trifft das für die meisten Großstädte und speziell für Groß-Berlin nicht zu. Hier haben die Stadtverwaltungen auf die Gestaltung der Bauordnungen wenig Einfluß. Und daraus ergeben sich erhebliche Übelstände. Denn mag man auf dem Standpunkte stehen, daß die eine oder andere Behörde geeigneter für die

Erfüllung dieser Aufgabe ist, so fehlt doch meines Erachtens bei der jetzt in zahlreichen preußischen Großstädten vorhandenen Zweiteilung der Aufgabe — hier die Behörde, die den Bebauungsplan auszuarbeiten hat, und hier die Behörde, die die Bauordnung zu gestalten hat — der einheitliche Gedanke, und die gegenwärtige Verteilung der Zuständigkeiten muß als schädlich angesehen werden.

Ich will beispielsweise darauf hinweisen, daß kürzlich, wie für das gesamte außerhalb der Ringbahn belegene Groß-Berlin, auf den entsprechenden Ortsteil Rixdorfs eine neue Bauordnung erlassen werden sollte, und da fand es die zuständige staatliche Behörde, das Polizeipräsidium in Berlin, richtig, daß überall für das Kellergeschoß eine Wohnung zugelassen werde, weil es notwendig wäre, daß ein Portier im Hause wohne. Nun wies in seiner gutachtlichen Äußerung der Rixdorfer Magistrat darauf hin, daß die Bestimmung wohl für Wilmersdorf und Dahlem geeignet sein mag, aber nicht für Rixdorf, wo 99 Prozent der Häuser keinen Portier haben. Es ist trotzdem eine einheitliche Bestimmung für Groß-Berlin geschaffen worden, und wir haben die Portierkellerwohnung, die tatsächlich natürlich nicht für den Portier da ist, sondern für eine oder mehrere Arbeiterfamilien. Ich möchte hierbei einschalten im Anschluß an die Ausführungen des Herrn Stadtrats Luppe, daß wir mit den Armenverwaltungen gar nicht so großes Mitgefühl zu haben brauchen, daß wir zur Wahrung ihrer fiskalischen Interessen die Keller- und Dachwohnungen zulassen. Die Armenverwaltung muß die Mittel aufbringen, um obdachlose Familien unterzubringen, und dann muß sie auch bestrebt sein, sie in gesunden Wohnungen unterzubringen.

Im übrigen möchte auch ich den Standpunkt vertreten, daß es wünschenswert wäre, den Zeitpunkt der Einziehung der Straßenbaukosten in die Zeit der Herstellung der Straßen zu verlegen, schon deshalb, weil das heute geübte Verfahren die Aufschließung von Baugelände außerordentlich hemmt, da die Stadt, um keinen Ausfall an Zinsen zu haben, gewöhnlich mit der Aufschließung erst vorgeht, wenn sie alle Interessenten unter einen Hut gebracht hat, wenn sie von allen die Straßenbaukosten vorschußweise zur Verfügung gestellt bekommen hat.

Bei dem gegenwärtigen Rechtszustand wird man zu einem Aushilfsmittel nur kommen können, wenn man dazu übergeht, wie neuerdings Rixdorf es in einzelnen Fällen getan hat, die Straßenherstellung in städtische Regie zu übernehmen, das ganze zugehörige Bauterrain zu kaufen und die Straße durchzulegen unter Wiederveräußerung übrigbleibenden Baulandflächen. Ich meine, wenn auch dabei ein Gewinn erzielt wird — das ist ja notwendig, um solche kommunale Politik zu ermöglichen — so wird doch immer wohnungspolitisch etwas Ersprießliches geleistet; denn die Stadt kann an die Veräußerung Bedingungen knüpfen, die darauf abzielen, daß eine gesunde Besiedelung an diesen Straßen eintreten muß. Es werden in Rixdorf Bedingungen gestellt, die einmal dem städtischen Bauamte einen maßgebenden Einfluß auf Grundriß und Fassadengestaltung sichern, die vor allem die Herstellung von Hinterhäusern ausschließen, die schließlich dafür sorgen, daß nicht ein Übermaß von Läden, wie es aus-

Gründen der Hypothekgewährung oft zu beobachten ist, in dieser Gegend entsteht und daß dadurch Zusammenbrüche unter denen, die nachher das Gelände bebauen, verhütet werden.

Meine Damen und Herren! Wir haben hier viele neue Vorschläge auf Schaffung neuer Behörden heute gehört: Bauschöffenämter, Taxämter, und wenn es nach Herrn Dr. Wöhler geht, Grundstücksausschüsse und Grundstückskammern. Ich glaube, wir brauchen nicht darüber nachzusinnen, welche neuen Instanzen geschaffen werden sollen, sondern müssen unsere Arbeit zunächst darauf verwenden, die alten vorhandenen Instanzen mit sozialem Geiste zu beleben. Ich glaube, ihre Arbeit wird den Stadtverwaltungen gegenüber nicht nutzlos sein. Sie sehen ja, daß wir so tief, wie es hier vielfach befürchtet worden ist, unter hausagrarischem Einfluß nicht stehen. Die Eingabe der Hausbesitzervereine gegen den Wohnungskongreß hat nicht bewirkt, daß die Städte sich der Tagung ferngehalten haben, sondern die Stadtvertreter sind gern hierhergekommen und haben aus den ausgezeichneten Referaten, die heute die vier Herren Redner gehalten haben, sicherlich sehr viel gelernt.

Pfarrer a.D. Kötschke-Berlin: Meine Damen und Herren! Von dem ersten Herrn Referenten Dr. Landmann wurde unter anderem die Frage aufgeworfen, wie es käme, daß wir in Preußen die lex Adickes bisher nur für Frankfurt hätten, daß es überhaupt sehr schwierig hielte, das Umlegungsverfahren zu verallgemeinern. Ja, man könnte dieselbe Frage noch für alle möglichen anderen Programmpunkte der Wohnungsreform stellen. Warum hinken wir in Preußen in allen diesen Dingen so sehr nach? Es wurde vorhin auf das Herrenhaus hingewiesen, das kein Verständnis habe für den Zweckverband von Groß-Berlin. Woran liegt es da? Es liegt an der ganzen unglücklichen Zusammensetzung des Herrenhauses. Da haben wir fast nur Vertreter des Landes; die städtischen Vertreter haben keine Mehrheit. Auffälligerweise haben diesmal allerdings auch die Oberbürgermeister einen eigenartigen Standpunkt geäußert. Im Abgeordnetenhaus ist es ganz genau so. Da können wir noch so viel petitionieren und plaidieren und noch so viel schöne Vorschläge machen: wir werden ein einigermaßen gutes Wohnungsreformgesetz im preußischen Landtag nicht durchbekommen. Denn da haben auch die Vertreter des Landes die ungeheure Übermacht, die am wenigsten in Städten wohnen und gar nicht wissen, wie es uns Großstädtern zu Mute ist. Wir haben jetzt in mancher Beziehung leidliche Bestimmungen in das Zweckverbandsgesetz von Berlin hineinbekommen. Ja, die werden zum Teil auf dem Papiere stehen bleiben, weil das Wahlrecht so außerordentlich ungünstig für das Zweckverbandsgesetz ist. Schon das gewöhnliche kommunale Wahlrecht hat seine Schattenseiten, aber das für den Zweckverband ist noch ungeeigneter. Wenn da z. B. eine an sich gute Bestimmung getroffen ist: es soll der Zweckverband gehört werden bei Bauordnungen, so werden diejenigen, die darüber zu befinden haben, nicht viel damit anzufangen wissen. Die Bauordnungsfrage ist eine der kitzligsten und wichtigsten Fragen. Da hat allerdings bisher auch die Regierung außerordentlich gesündigt. Sie hat uns diese

Mietskasernen beschert, diese furchtbar dichte Bebauung, so daß wir, die wir vor 30 Jahren in Berlin eine der glücklichsten Bauweisen hatten, eine ganz weitläufige, in den letzten 30, 40 Jahren fast alle Weltstädte überholt haben, und wir sind daran, auch noch Paris zu überholen, so daß wir in kurzer Zeit die dichtest bebaute Stadt der ganzen Welt sein werden. Wenn die Bebauungspläne durchgeführt werden für Hochbau, wie sie bereits genehmigt sind, so werden auf 40 000 Hektar demnächst einmal 10—12 000 000 Menschen wohnen. Da soll nun der Zweckverband gehört werden bei der Genehmigung weiterer Bauordnungen. Man könnte beinahe sagen: da macht man ja nur den Bock zum Gärtner. Wer kommt denn in den Zweckverband hinein? Das sind meistens diejenigen, die als Hausbesitzer oder Grundstücksspekulanten schon heute das große Wort führen. Herr Stadtrat Licht sagt: man muß die Städte nur aufklären. Ja, man sieht, was in Spandau geschieht, wenn Professor Eberstadt die Spandauer, Magistrat und Stadtverordnete, aufklären will; da ziehen sie ihn vor Gericht und verklagen ihn (Heiterkeit.) Das ist die Folge der Aufklärung, und Schöneberg selber hat petitioniert, daß in seinem Südgelände die Bauordnung weiterhin verschlechtert werden soll. (Zuruf: Unrichtig!) Es ist allerdings auf der Ausstellung des Stadtgeländes einfach die Voraussetzung gewesen, daß in zahlreichen Straßen dort eine dichtere Bebauung angenommen wird, als sie die bisherige Vorortbauordnung gestattete. Überhaupt ist ja in zahllosen Fällen die Regierung immer bestürmt worden, nicht nur von Grundstücksinteressenten, sondern gerade auch von Gemeinden, daß die elende Bauordnung in Berlin noch immer weiter verschlechtert werden soll; darum halte ich gar nicht allzuviel von weiterer Aufklärung. Es werden wahrhaftig genug Broschüren geschrieben, genug Versammlungen und Vorträge gehalten. Die Aufklärung, die Erkenntnis in der Wohnungsfrage, ist in den letzten Jahren verhältnismäßig weit verbreitet worden; aber nicht auf Theorien, nicht auf bloße Worte und Aufklärung, auf Taten kommt es an, und da meine ich, wäre eine der wichtigsten Taten, eine der Voraussetzungen für eine bessere Wohnungsreform, eine Besserung des Wahlrechts. (Bravo.) Wenn wir das Wahlrecht verbessern, das Hausbesitzerprivilegium abschaffen, dann erst fängt die Periode der besseren Wohnungsreform an. (Beifall.)

Dr. Wöhler: In einer Unterredung, die ich soeben mit dem verehrten Herrn Abgeordneten Dr. Südekum hatte, hat sich doch herausgestellt, daß wir über das, was ist, gar nicht so verschiedener Ansicht sind, besonders auch darüber, daß unsere Arbeiter lieber vielfach einen Taler für Vergnügungen ausgeben als für Miete. Wenn ich gesagt habe, daß wir im Baugewerbe einem Sechstel der Bevölkerung das Brot geben, so habe ich doch damit lediglich die Bedeutung des Gewerbes hervorheben wollen. Ob übrigens, wenn die Gemeinde diesem Sechstel das Brot gibt, sie auch dem Maurer 88 Pfennig für die Stunde gibt, — wie jetzt in Berlin — das glaubt auch Herr Dr. Südekum nicht. Der Bericht, den die englische Kommission abgefaßt hat, gefällt Herrn Dr. Südekum nicht; er meint, es sei bestellte Arbeit. Nun, meine Herren, ein sozialdemokratischer englischer Abgeordneter, Macdonald, schreibt mir dieser Tage folgendes:

„. . . . . der große Unterschied zwischen den Verhältnissen bei Ihnen und uns beruht in den Hausfrauen. Solche Zustände von Schmutz und Dreck wie im Osten Londons können bei Ihnen nicht vorkommen, weil Ihre Hausfrauen den unsrigen überlegen sind und viel besser das Hauswesen verstehen." Am Schlusse schreibt er, daß der Arbeiter ein großer Narr ist, wenn er sich die Hände bindet und sein Geld festlegt durch Ankauf des Hauses, in dem er wohnt.

Verehrte Anwesende! Ich habe nicht gesagt: Bei uns ist alles wunderschön, sondern im Gegenteil habe ich gesagt: Wir wollen nicht ruhen und rasten, bis es besser wird.

Dr Südekum, M. d. R., Berlin: Herr Stadtrat Licht sprach vorhin darüber, daß man in der Wohnungsfrage sich der sittlichen Werturteile enthalten solle. Ich glaube, daß in dieser Versammlung außer ihm wohl keiner ist, der diesen Grundsatz restlos vertreten wird. Das Verfahren von Orten wie Schöneberg und Wilmersdorf, die eine ausschließliche Bebauung für die wohlhabende Bevölkerung vorschreiben, dabei aber nicht verhindern können, daß die Minderbemittelten diese Wohnungen unter Umständen, die geradezu zum Himmel schreien, doch beziehen müssen, ein solches Verfahren muß öffentlich gebrandmarkt werden, und zwar nicht allein mit dem Verstand, sondern auch mit dem Herzen, d. h. aus sittlichen Motiven heraus. In der Wohnungsfrage kommt es nicht allein auf die verstandesmäßige Durchdringung des gegebenen Stoffes an, sondern auch darauf, daß der Wille ausgelöst wird, und das ist immer eine in hohem Grade moralische Angelegenheit.

Herr Syndikus Dr. Wöhler, glaube ich, hatte doch nicht recht, als er sagte, daß, was ich in einer Privatunterredung ihm zugestanden hätte, daß zwischen uns zweien die Auffassung nicht so sehr differierte. Es kommt natürlich darauf an, was er als einen „Unterschied" ansieht. Ich habe ihm keineswegs etwa allgemein zugegeben, daß „unsere Arbeiter" lieber einen Taler für Vergnügungen als für Miete ausgeben. Ich habe nur auf eine Frage von ihm erklärt, daß es natürlich auch, wie ich wohl weiß, Leute gibt, die leichtfertig sind, die ihre Wohnungen herunterwohnen und in ihnen keine Ordnung und Sauberkeit zu erhalten wissen. Indessen, das war auch vorher kein Geheimnis, und ich habe durchaus damit kein Zugeständnis gemacht, das ich nicht machen durfte.

Herr Wöhler meinte dann: Wenn die Wohnungsherstellung eine öffentliche Angelegenheit werde, dann frage sich noch sehr, ob die Arbeitslöhne die Höhe beibehalten werden, die sie heute haben. Ich glaube, das ist eine verfrühte Sorge; das ist etwas, was wir ruhig den Zeiten überlassen, wenn die Wohnungsherstellung zur öffentlichen Angelegenheit geworden ist. Heute stehen die Dinge so, daß der Qualitätsarbeiter in städtischen Betrieben mindestens so hoch entlohnt wird, wie in industriellen Privatbetrieben.

Dann begann Herr Wöhler damit, daß er meinen Freund Ramsay Macdonald als Kronzeugen aufrief und mir entgegenhielt, daß dieser ihm geschrieben hätte, er sähe den hauptsächlichen Unterschied in den Wohnungszuständen zwischen England und Deutschland darin, daß in Deutschland

die Qualität der Hausfrauen erheblich höher sei als in England, wobei Macdonald zweifellos an Arbeiterfamilien denkt. Ein Dreck, wie er in der Oststadt von London vorkommt, sei nach Ramsay Macdonalds Auffassung in Deutschland unmöglich. Ja, vorhin hat uns Herr Wöhler erst ausgemalt, wie „dreckig" es eigentlich in Deutschland sei; dann befindet er sich also in einem Gegensatz zu Macdonald, dessen Ausfechtung ich den beiden Herren überlassen kann. Im übrigen: so hoch ich die Intelligenz und den Weitblick, die staatsmännischen Fähigkeiten meines Freundes Macdonald einschätze, so wenig kann ich ihn als kompetenten Beurteiler deutscher Wohnungszustände gelten lassen; er selbst schreibt übrigens in dem Briefe, den Herr Wöhler so freundlich war, mir im Original zu zeigen, so vorsichtig wie aufrichtig: „Natürlich sind das nur Eindrücke, die ich so bei gelegentlichen Besuchen in Deutschland gehabt habe, und ich kann mir nicht anmaßen, mit Sachkunde über diese Verhältnisse zu sprechen." Ich meine, damit reduziert sich die von Herrn Wöhler reklamierte Übereinstimmung schon sehr erheblich. Aber ich muß ihm noch den Schmerz der Erklärung zufügen, daß, wenn ich in einzelnen Punkten mit ihm auch übereinstimme — wie sollte das auch anders möglich sein, es gibt immer irgendwo einen Punkt, wo man eine Zustimmung, auch dem Gegner, gewähren kann — so doch prinzipiell ein Ozean zwischen uns klafft.

Zeitmangel hat mich vorhin in den Verdacht gebracht, als ob ich ein Lobredner der preußischen Staatsverwaltung wäre (Heiterkeit); denn einer der Herren Vorredner hat gesagt, ich hätte Tadel auf Tadel gegen die Gemeinden gehäuft und hätte die Lösung der Wohnungsfrage vom Staat erwartet, ausgerechnet vom preußischen Staat. Nun bin ich aber in den Ansprüchen an die Demokratisierung unseres öffentlichen Lebens nicht so bescheiden, daß ich mich in die Grenzen der Gemeinden bannen ließe, sondern, wenn es notwendig ist, es noch ausdrücklich auszusprechen, sei es hiermit ausgesprochen, daß ich selbstverständlich als eine fundamentale Forderung die Demokratisierung unseres Staatswesens wie die unserer Gemeinde fordern muß und fordere. (Beifall.)

Herr Dr. Wöhler meldet sich hierauf nochmals zum Wort und macht durch Zeichen bemerklich, daß er Herrn Dr. Südekum zu antworten wünscht.

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Ich möchte die Versammlung darüber entscheiden lassen, ob wir dieses Wortgefecht fortsetzen sollen.

Dr. v. Mangoldt: Ich beantrage Schluß der Debatte.

Vorsitzender Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Es ist Schluß der Debatte beantragt. Wer ist dagegen? Der Antrag ist angenommen.

Nun hätten noch die Referenten das Schlußwort. Herr Syndikus Dr. Landmann ist abgereist und verzichtet auf das Schlußwort, ebenso Herr Professor Dr. Stein. Ich frage Herrn Dr. Luppe, — Herrn Dr. Heilbrunn? Die Herren verzichten ebenfalls. Darnach wäre unsere Tagesordnung für heute erledigt und die Sitzung geschlossen.

An dem Kongreß beteiligte sich in dankenswerter und wertvoller Weise auch der Deutsche Geometerverein durch Veranstaltung einer kleinen Ausstellung und Entsendung mehrerer Vertreter. Mit diesen letzteren waren schon längere Zeit vor dem Kongresse zwei Diskussionsreden verabredet, welche die wertvollen Beobachtungen der Feldmesserkreise aus der täglichen Praxis heraus zur Bodenfrage darlegen sollten. Angesichts der stark vorgeschrittenen Zeit am Nachmittage des ersten Kongreßtages verzichteten die Vertreter des Geometervereins auf Vorbringung ihrer Ausführungen; um so notwendiger ist es aber, diese Ausführungen wenigstens durch den Kongreßbericht zur allgemeinen Kenntnis zu bringen. Wir lassen daher hier diese beiden nicht gehaltenen Diskussionsreden folgen:

Gemeindelandmesser Skär-Essen(Ruhr)-Stoppenberg spricht sich über „Die Bildung der Baugrundstücke im Geiste unserer wirtschaftlichen Entwicklung" aus.

Meine Herren! Während Herr Stadtsyndikus Dr. Landmann-Mannheim heute früh sich für die allgemeine Anwendung des Verfahrens der Grundstücksumlegung zum Zwecke der Stadterweiterung und Beschaffung von Baustellenland entsprechend den wiederholten Forderungen unseres Deutschen Vereins für Wohnungsreform ausgesprochen hat, ist Herr Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt (Main) dieser Forderung entgegengetreten. Diese Äußerung ist umso auffallender, als sie von einem Manne herrührt, der leitender Verwaltungsbeamter gerade der Stadt ist, die zuerst das gesetzliche Umlegungsverfahren bei Durchführung ihrer Stadterweiterungsprojekte anwenden konnte. Da wir Landmesser bei der Durchführung der Grundstücksumlegungen wesentlich beteiligt sind, muß ich den Vorträgen einige sachliche Ergänzungen hinzufügen.

Wenn wir heute von der Grundstücksumlegung sprechen, so haben wir nur die große Verwaltungsaktion im Auge, durch welche nach einem vorher festgestellten Wegeplane das betreffende Gelände bezüglich der Form seiner Grundstücke umgeändert wird. Bei der Umlegung zum Zwecke der Stadterweiterung wird das bisher jungfräuliche Land in Baustellenland überführt. Es hat eine Zeit gegeben, in der auch praktische Städtebauer sich gegen diese Umlegung aussprachen. Sie waren der Auffassung, ein guter Bebauungsplan erübrige die Grundstücksumlegung. Der Fortschritt im praktischen Städtebau hat diese Städtebauer längst verstummen lassen und die vielen sogenannten freiwilligen Grundstücksumlegungen, denen ja so viele formelle Schwierigkeiten noch im Wege stehen, beweisen, daß ein Bedürfnis zur allgemeineren Anwendung des Umlegungsverfahrens allenthalben in den Städten vorliegt.

In einem für die Stadterweiterung in Frage kommenden Gebiete sind allerdings stets einzelne Grundstücke vorhanden, die einer intensiven Sondernutzung dienen. Ich denke z. B. an einen Friedhof oder eine Gärtnerei. Solche Grundstücke befriedigen unzweifelhaft ein besonderes städtisches Bedürfnis. Man wird sie in der Regel ohne Schwierigkeiten aus dem Umlegungsverfahren ausschließen können, wenn nicht ein dringendes

Verkehrsinteresse schon eine Inanspruchnahme der Grundstücke für einen Straßenzug selbst erfordert. In den bäuerlichen Umlegungsverfahren hat man derartige Sondergrundstücke bisher entsprechend behandelt, und man wird auch bei den städtischen Umlegungsverfahren auf solche Sondergrundstücke, die doch, wie schon angedeutet, nur vereinzelt liegen, stets Rücksicht nehmen. Die notwendige Rücksichtnahme auf solche Grundstücke steht unserer berechtigten Forderung nach einer allgemeinen Anwendung des Umlegungsverfahrens im Interesse der Stadterweiterung nicht entgegen.

Da bedauerlicher Weise bisher das Umlegungsverfahren noch kein Allgemeingut der Städte geworden ist, vollzieht sich die Umformung der Grundstücke nach den Bebauungsplänen nur allmählich im gewöhnlichen Teilungs- und Auflassungsverfahren vor den Kataster- und Grundbuchämtern. Dieses Teilungsverfahren ist technisch unzureichend ausgebildet und hat daher bereits die bedenklichsten Folgen im Grundstücksverkehr gezeitigt.

Meine Herren! Wenn wir von einem Grundstück überhaupt sprechen, so stellen wir uns eine begrenzte Fläche vor, über die irgendein Eigentümer ständig verfügen und die er für sich allein nützen kann. Handelt es sich um ein Baugrundstück, so setzen wir ganz selbstverständlich voraus, daß wenigstens das von Herrn Stadtrat Dr. Luppe heute früh erwähnte Minimalhaus auf ihm errichtet werden kann und außerdem der notwendige Hofraum noch vorhanden ist. Bei den Gebäudegrundstücken erwarten wir, daß die Grundfläche der Gebäude und der dazu geschlagene notwendige Hofraum eine Grundstückseinheit bilden. Da in der heutigen Rechtslehre das Gebäude als ein unteilbares Ganzes bezeichnet wird und nur als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gilt, so müßte also das Gebäudegrundstück in seinem notwendigen Mindestumfange, solange das Gebäude besteht, unteilbar sein, und das formelle Verfahren der Grundstücksbildung ein solches Ziel verfolgen. Dies ist aber nicht der Fall. Das wahre Wesen der Grundstücksbildung ist bedauerlicher Weise in dem üblichen Teilungsverfahren nicht berücksichtigt, dieses Verfahren vielmehr zur Haarspalterei ausgestaltet worden. Unsere Schulgeometrie enthält bekanntlich den Lehrsatz von der unbegrenzten Teilbarkeit der gedachten Fläche. Dieser Lehrsatz ist in unzulässiger Weise in unser heutiges Liegenschaftsrecht eingedrungen. Kein geringerer als der preußische Justizminister hat im § 30 der allgemeinen Verfügung vom 20. November 1899 zur Ausführung der R. G. B. O. es ausdrücklich zugelassen, daß jede nach dem Gutachten der Katasterverwaltung in der Katasterkarte darstellbare Fläche als ein Grundstück in das preußische Grundbuch eingetragen werden kann. Diese Vorschrift hat es z. B. ermöglicht, daß eine noch nicht 1 qm — $^{68}/_{100}$ qm — große an die Straße mit 0,12 Meter Front angrenzende Fläche beim Amtsgericht Essen als selbständiges Grundstück in das Grundbuch eingetragen werden konnte. Meine Herren! Wie soll der Eigentümer bei solchem selbständigen Grundstück seine Nutzungsbefugnis ausüben, wie soll der Landmesser dem Eigentümer die Grenze des Grundstücks angeben, wenn das Betreten des Nachbargrundstücks nicht gestattet ist? Sie werden

mir also zustimmen, daß ich mit Recht das herrschende Teilungsverfahren als Haarspalterei bezeichnet habe, wenn eine solch weitgehende Teilung der Grundstücke möglich ist. Ich kann Ihnen versichern, daß bereits eine erschreckend große Zahl solcher Zwerggrundstücke existiert. Es wäre empfehlenswert, wenn unsere Katasterverwaltung eine Statistik über diese Grundstücksverhältnisse veröffentlichen würde.

Als Beweis gegen die Berechtigung dieses Teilungsverfahrens ad infinitum muß ich den wirtschaftstechnischen Begriff „Minimalgrundstück" hervorheben. Unser Recht muß so ausgestaltet werden, daß jede Fläche, die dem Begriff „Minimalgrundstück" nicht entspricht, im Kataster- und Grundbuch auch nicht zu einem selbständigen Grundstück erhoben werden kann. Die Grundstücke besitzen eigene, subjektive Eigenschaften, über welche unser Liegenschaftsrecht nicht achtlos hinweggehen darf.

Es kann mir nun eingewendet werden, daß die Grundstücksbildung tatsächlich den wirtschaftlichen Forderungen folgt, daher solch geschriebene Vorschrift, auch wenn sie über das Ziel hinausgehe, in der Praxis unbeachtet bleibe. Es könne trotz der formellen Zulässigkeit tatsächlich keinem Menschen mit gesundem Menschenverstand einfallen, seine Grundstücke in solch unwirtschaftlicher Weise ad infinitum zu teilen. Ja, meine Herren, dieser Einwand wäre richtig, wenn im Wirtschaftsleben eben nicht zum Zwecke einer intensiveren Nutzung, also auch zum Zwecke der Bebauung die Grundstücke ständig umgeformt würden. Weil eben überall da, wo die zur Durchführung der Grundstücksumlegungen bestellten Spezialbehörden nicht eingreifen und eingreifen können, nur im Teilungsverfahren die Umformung benachbarter Grundstücke durchgeführt werden kann, müssen solche Zwerggrundstücke entstehen. In diesem Teilungsverfahren werden die bisherigen und die zukünftigen Wirtschaftsgrenzen gleichzeitig als nebeneinander bestehende Rechtsgrenzen ausgebildet, die von ihnen umschriebenen Flächenteile als besondere Grundstücke behandelt, als solche in das Kataster- und Grundbuch eingetragen und erst, wenn dies auf die denkbar umständlichste Art und Weise geschehen ist, können die Nachbarn durch Auflassung das Eigentum an den zur Umformung bestimmten Flächen erlangen. Mit dem Eigentumserwerb begnügen sich dann die Erwerber und so bleiben die Zwerggrundstücke, die wirtschaftlich mit dem Hauptgrundstück selbstverständlich vereinigt sind, zur Belastung des Katasters und Grundbuches als besondere Rechtseinheiten unter dem Namen „selbständiges Grundstück" bezw. „Parzelle" in den Büchern bestehen. Nach dem durch das B. G. B. geschaffene, an und für sich auch berechtigte Antragprinzip darf ohne Antrag des Eigentümers eine Vereinigung oder Zuschreibung der Flächen vom Richter nicht vorgenommen werden. Wird dieser Antrag gestellt, so wird auch noch nicht eine völlige Vereinheitlichung der wirtschaftlich zusammengelegten Flächen erreicht. Diese Vereinheitlichung ermöglicht zurzeit nur das der Zuständigkeit von Spezialbehörden zugewiesene Zusammenlegungsverfahren, die diese Vereinheitlichung auf Grund der Fiktion des Gemeineigentums und der Surrogatentheorie durchführen. Die Anwendung dieser Rechtsbefehle im selbständigen Verfahren der Katasterämter und Amtsgerichte

ist zurzeit ausgeschlossen, da sich diese Behörden zu sehr an das Identitätsprinzip anklammern.

Meine Herren! Es wird Ihnen nicht unbekannt sein, daß wir Landmesser in Preußen außerhalb der Auseinandersetzungsbehörden bei der Durchführung des Teilungsverfahrens vor Inkrafttreten des B. G. B. und der R. G. B. O. auch berechtigt waren, Grundstückszusammenlegungen in beschränktem Umfange durchzuführen. Wir haben dadurch die angestrebte Vereinheitlichung in den meisten Fällen erreicht. Trotz der jetzt entgegenstehenden Vorschriften haben wir im stillschweigenden Einverständnis mit den praktischen Grundbuchrichtern noch bis zum Jahre 1906 etwa das alte Verfahren geübt. Seit dieser Zeit ist uns aber von der Aufsichtsbehörde die Beachtung der bestehenden Vorschriften eingeschärft worden. Es ist zu bedauern, daß die preußische Katasterverwaltung nicht schon längst zur Vermeidung der bereits eingetretenen Mißstände auf Grund des ihr zur Verfügung stehenden Materials gegen die ergangenen Vorschriften Einwendungen erhoben hat. Der deutsche Geometerverein hat jedenfalls rechtzeitig auf die beobachteten Mißstände aufmerksam gemacht.

Welche bedenklichen Folgen das heutige Teilungsverfahren gezeitigt hat, kann ich Ihnen durch einige Beispiele aus meiner Praxis illustrieren. In meiner Wohnsitzgemeinde Stoppenberg bei Essen war die Grundfläche eines Gebäudes aus zwei älteren Grundstücken zusammengesetzt. Bei der Beleihung wurde die eine als selbständiges Grundstück im Grundbuche eingetragene Fläche übersehen. Als das Grundstück zur Zwangsversteigerung kam, verblieb die eine unbelastete Fläche dem alten Eigentümer, der sie schnell anderweitig veräußerte. Auf dieser unbelasteten Fläche stand ein Teil des Lagerraumes eines Malermeisters, der das Erdgeschoß gemietet hatte. Dieser Teil wurde dem Malermeister selbstverständlich gekündigt. Es entstand sodann zwischen den beiden Grundstücksnachbarn ein heftiger Streit, dessen Ende dadurch herbeigeführt wurde, daß das ganze Lagergebäude abgebrochen und das eigentliche Gebäude vollständig umgestaltet wurde. — In derselben Gemeinde wurde ein dreigeschossiges Mietshaus planlos nach dem Verlauf einer ehemaligen Grundstücksgrenze wieder so geteilt, daß der Hausflur, das Treppenhaus, je ein Frontzimmer sowie je ein Teil des Korridors und der Küche einem neuen Eigentümer zufiel. Keiner der beiden Eigentümer konnte die ihm gehörigen Räume vermieten und der finanziell Schwächere mußte daraufhin als Folge der Mietausfälle seinen Gebäudeteil in der Zwangsversteigerung verlieren. Selbstverständlich konnte nur der Eigentümer des andern Hausteiles die versteigerte Fläche erwerben. Sie fiel demselben für einen Spottpreis zu. Bauunternehmer, Eigentümer und Hypothekengläubiger wurden durch diesen Vorgang schwer geschädigt. — In einem dritten Falle wurde durch Versehen von einem auf mehreren Grundstücken desselben Eigentümers errichteten Restaurationsgebäude die Grundfläche einer Gebäudeecke durch Auflassung veräußert. Als der Irrtum aufgedeckt wurde, war das Restaurationsgrundstück durch Zwangsversteigerung in andere Hände übergegangen und der neue Eigentümer konnte mit Berufung

auf den früheren Irrtum keine Berichtigung des Grundstückumfanges mehr fordern — der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuches scheidet ja bei der Zwangsversteigerung aus. Der Eigentümer der Gebäudeecke fordert von dem Restaurateur jetzt einen ungeheuerlichen Kaufpreis und wird ihn erhalten, da der Restaurateur sein Grundstück nicht vollständig beleihen kann. — Aus der Gemeinde Vorbeck bei Essen ist mir der Fall berichtet worden, daß der Ersteher eines Gebäudegrundstücks dasselbe nicht beziehen konnte, weil der Hauseingang auf einer solchen besonderen Rechtseinheit — einem Zwerggrundstück — errichtet war, das zunächst nicht zur Zwangsversteigerung gestellt und dem alten Eigentümer verblieben war. Ein bei der Zwangsversteigerung des Hauptgrundstücks ausgefallener Gläubiger ließ sich auf Grund seines vollstreckbaren Titels auf dieser Eigentumseinheit eintragen und beantragte seine Zwangsversteigerung. Hier mußte der Ersteher des Hauses für die wenige Quadratmeter große Fläche noch einen Kaufpreis entrichten, der der früheren Überlastung des ganzen Gebäudegrundstücks entsprach, sonst hätte er sein ganzes Kapital verloren. Ich wäre in der Lage, Ihnen noch mehrere analoge Fälle zu schildern. Diese wenigen Fälle reichen meines Erachtens schon aus, um Sie von der wirtschaftlichen Bedeutung der von mir angeschnittenen Frage zu überzeugen. Als ich sie im verflossenen Jahre auf der Tagung des Deutschen Geometervereins zur Sprache brachte, wurde mir bestätigt, daß allenthalben im Reich, also nicht allein in Preußen, derartige Vorfälle beobachtet worden seien. Nur hier im Königreich Sachsen hat man diese Mißstände frühzeitig vorausgesehen und, um denselben vorzubeugen, in dem Baugesetz vom Jahre 1900 eine bezügliche Vorschrift erlassen, die Herr Geheimer Rat Dr. Rumpelt in seiner Handausgabe des Baugesetzes als Baubeschränkung bezeichnet hat. Es ist also eine Ausnahmevorschrift, die nur die Hauseigentümer und Mieter schützt, aber nicht alle Beteiligte befriedigt. Eine vorbeugende Vorschrift müßte schon bei der Grundstücksbildung selbst einsetzen.

Bei Erörterung der Bodenfrage wird heute auch die Beseitigung der vielen Baumasken allgemein behandelt. In Württemberg ist bereits ein Gesetz zustande gekommen, durch das die Gemeinden verpflichtet werden sollen, Baumasken zu enteignen und dem Anlieger zum Selbstkostenpreis abzutreten. Meine Herren! Im Sinne dieser Vorschrift habe ich schon längst als Vertreter von Gemeinden im Wege der freiwilligen Vereinbarung Baumasken beseitigen können. In zwei Fällen sind aber infolge von Zwangsversteigerungen die Baumasken wieder entstanden, weil keine Vereinheitlichung der Baumasken mit den anliegenden Grundstücken eingetreten war. In einem dritten Falle hat sogar der Erwerber der Baumaske dieselbe an einen Dritten veräußert, um die zwangsweise Belastung derselben durch den Hypothekengläubiger des anliegenden Grundstücks zu verhindern. Ich habe auch wiederholt die Erwerber solcher Baumasken bestimmt, die Zuschreibung der Zwerggrundstücke zu dem Hauptgrundstück beim Grundbuchamt zu beantragen. Da aber in Ausführung eines solchen Antrages in Preußen die Kataster-

bezeichnung der Grundfläche aus dem Grundbuche verschwindet, so habe ich von der Anwendung dieser Bestimmung Abstand nehmen müssen, weil sonst das im Grundbuche eingetragene Grundstück von dem gewöhnlichen Grundeigentümer nicht ohne weiteres identifiziert werden kann.

Meine Herren! Die mir zur Verfügung stehende Zeit ist zu knapp bemessen, sodaß ich nicht alle Arten von Unzuträglichkeiten, die ich auf die unzureichende formelle Bildung der Grundstücke allein zurückführen muß, Ihnen schildern kann. Es wäre darüber ein ganzes Buch zu schreiben. In der Ausstellung des Deutschen Geometer-Vereins habe ich für die Interessenten eine ganze Anzahl derartiger Beispiele mit den Abschriften der dazu gehörigen Kataster- und Grundbuchdokumente zur Einsichtnahme und direkten Beweisführung ausgelegt. Durch Ausnahmegesetze, wie es im sächsischen und württembergischen Baugesetz versucht ist, können wir keine vollkommene befriedigende Lösung der Frage erblicken, wenn dadurch auch die schlimmsten Folgen der einen oder anderen geschilderten Art verhütet werden. Die Bodenfrage erfordert eine einheitliche Regelung der formellen Grundstücksbildung, die sich dem Wesen der natürlichen wirtschaftlichen Grundstücksbildung anschließen muß. Diese Regelung kann nur einheitlich erfolgen, wenn das herrschende Teilungsverfahren modifiziert wird und sämtliche bei der Grundstücksbildung beteiligten Behörden ermächtigt werden, die dem heutigen Zusammenlegungsverfahren zu Grunde liegenden die Surrogatentheorie, in Anwendung zu bringen. Man kann von einer Teilung des Grundstücks doch nur sprechen, wenn die Teile noch als selbständige Grundstücke genutzt werden können. Entsprechen Trennstücke eines Grundstücks nicht mehr dem Umfange des fiktiven Minimalgrundstücks, so ist das bisherige Grundstück, physikalisch gedacht, in Massenteile aufgelöst. Wir Landmesser haben früher bei der Umformung benachbarter Grundstücke eine solche Anschauung vertreten. Die benachbarten Einzelgrundstücke in ihrer ganzen Größe behandelten wir im Falle der Umformung als verkörperte Flächen, die im Teilungsakt in ihre Masse aufgelöst wurden. Aus der Masse bildeten wir die neuen Grundstücke nach der Vereinbarung der Nachbarn. Da bei dem auch schon vor Inkrafttreten des BGB. zu weitgehenden Teilungsverfahren die zwischen den alten und neuen Grenzen gelegenen Trennstücke besonders nachgewiesen werden mußten, so haben wir bis zur erfolgten Auflassung die kleineren zur Vereinheitlichung mit der Nachbarfläche bestimmten Grundstücksabsplisse als Zuparzellen wie Massenteile behandelt und nach der Auflassung ohne Antrag mit der Nachbarfläche zusammengelegt, vereinheitlicht. So vollzog sich die von uns durchgeführte, von mir vorhin schon erwähnte Zusammenlegung, die heute nicht mehr zulässig ist. Wenn die Absplisse nicht gleichmäßig belastet waren, so konnte allerdings die Zusammenlegung nicht sofort vorgenommen werden. Da aber die Flächenteile als Zuparzellen gekennzeichnet waren, so waren die Richter in der Lage zu erkennen, mit welchen Flächen die Vereinigung eintreten sollte und haben diese Vereinigung bezw. Zusammenlegung bewirkt, sobald eine gleichmäßige Belastung eintrat. Wenn dieses Verfahren auch nicht so voll-

kommen war, wie das Zusammenlegungsverfahren der Auseinandersetzungsbehörden, so hat es jedenfalls nicht solche Zustände gezeitigt, wie sie bei der heutigen unsachlichen Ausgestaltung oder besser gesagt, zu weit gehenden Anwendung des Teilungsverfahrens zu Tage treten.

Meine Herren! Wer das Wesen der Grundstücksbildung versteht und sich etwas in das Verfahren unserer Auseinandersetzungsbehörden eingearbeitet hat, der muß den Ausführungen des Herrn Dr. Landmann voll und ganz zustimmen. Auch bei der Umformung einiger weniger benachbarter Grundstücke zum Zwecke der Bebauung lassen sich die rechtlichen und technischen Konstruktionen der Umlegungsbehörden anwenden; derartige Konstruktionen müssen angewandt werden, weil dem zu weit gehenden Teilungsverfahren der wirtschaftstechnische Begriff „Minimalgrundstück" entgegentritt. Auch Herr Dr. Luppe wird von diesem Gesichtspunkt aus der Forderung nach einer Erweiterung des Umlegungsverfahrens zustimmen müssen, zumal der Minimalbegriff bei den Gebäudegrundstücken ihm nicht fremd ist. Meine Herren! Treten Sie nach wie vor für eine weitere Ausgestaltung des Umlegungsverfahrens ein, da nur dadurch eine Ausgestaltung der Grundstücksbildung im Geiste unserer wirtschaftlichen Entwickelung möglich ist. Es wird nichts anderes übrig bleiben als das Umlegungsverfahren dreifach zu gliedern, einmal in ein gewöhnliches Verfahren, sobald sich einige wenige Nachbaren im Wege der freien Vereinbarung über die Umformung nebeneinander liegender Grundstücke unter sich geeinigt haben, ferner in ein städtisches Verfahren nach dem Vorbilde der lex Adickes und schließlich das altbewährte Verfahren im Falle der bäuerlichen Zusammenlegungen.

Obersteuerrat Steppes-München: Meine Damen und Herren! Wenn wir in diesen Tagen so dankenswerte und sachverständige Ausführungen über Grundstücks-Umlegung, Zonenenteignung, Bebauungspläne und anderes vernehmen durften, so bitte ich, einige wenige Minuten bei einer Einrichtung verweilen zu dürfen, die bei der praktischen Durchführung solcher Unternehmungen wirklich nicht entbehrt werden kann, bei dem Vermessungswesen. Denn es steht außer allem Zweifel, daß der technische Vollzug der Grundstücks-Verteilung und aller auf Änderung oder weitergreifende Neuregelung dieser Verteilung abzielenden Unternehmungen unmöglich sachgemäß, rasch und billig durchgeführt werden kann, wenn nicht ein Vermessungswesen zur Verfügung steht, dessen Ausbildung und Organisation zeitgemäß geordnet und dessen Beziehungen zu den einschlägigen Verwaltungs- und Rechts-Einrichtungen, insbesondere also zu dem Grundbuche, nach auch technisch richtigen und brauchbaren Grundsätzen geregelt sind. Die Beziehungen zum Grundbuch, das ja allein die Sicherheit des Verkehrs und des Eigentums wie nicht minder des Hypothekenverkehrs gewährleisten kann, sind dabei von besonderer Wichtigkeit. Welche enormen Schädigungen und Verluste — gerade auch in den dem Wohnungsbau zugeführten oder zuzuführenden Geländen — bei ungenügender oder unrichtiger Regelung jener Beziehungen entstehen müssen, hat der Herr Vorredner gezeigt und ist durch einige drastische Bei-

spiele aus dem praktischen Leben in der kleinen Plan-Ausstellung, die der Deutsche Geometerverein geliefert hat, schlagend nachgewiesen.

Gerade in dieser Beziehung weist aber die deutsche Grundbuch-Ordnung Lücken und Mängel auf, die auf die Dauer kaum haltbar erscheinen können, und ich möchte Sie daher bitten, mit ein paar Sätzen auf diesen Punkt eingehen zu dürfen. Die deutsche Grundbuch-Ordnung hat leider darauf verzichtet, den Begriff eines Grundstücks festzulegen. Sie begnügt sich mit der Bestimmung, daß die einzelnen Grundstücke mit Nummern und etwa beigefügten Buchstaben bezeichnet werden sollen. Nun ist es ja klar, daß diese Bezeichnung nicht etwa örtlich an den Grundstücken angebracht werden kann, wie in den Städten die Hausnummer, und daß auch unmöglich der Grundbuchrichter oder sein Gerichtsschreiber im Kopfe behalten könnte, welche Nummern die einzelnen Grundstücke des Grundbuch-Bezirks führen. Es ist vielmehr bei der Gesetzesberatung angedeutet und im öffentlichen Leben als selbstverständlich betrachtet worden, daß in das Grundbuch jene Nummernbezeichnung der Grundstücke zu übernehmen sei, die die allenthalben in deutschen Landen schon Jahrzehnte vor Einführung des B. G. B. und der G. O. bestandenen Kataster bieten. Die wesentlichste Grundlage der Kataster bildet ein nach dem örtlichen Besitzstande aufgenommener Plan, der die Abgrenzung der Grundflächen, die die einzelnen Grundstücksnummern ausmachen, geometrisch-zeichnerisch darstellt und nach neueren Grundsätzen durch Maß-Zahlen festlegt. Offenbar gibt also nur der Katasterplan darüber Aufschluß, was denn die Nummern, mit denen die Objekte des Eigentums und des Liegenschaften- wie des Hypotheken-Verkehrs bezeichnet sind, eigentlich bedeuten. Ohne diese dem Kataster entnommene Unterlage wären die betr. Angaben des Grundbuches eine sinnlose Anhäufung von unverständlichen Ziffern.

Die souveräne Grundbuchführung aber kümmerte sich um dieses Verhältnis nicht: sie erklärt einfach alle aus dem Kataster übernommenen Angaben über die Rechtsobjekte als nebensächlich und an dem öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teilnehmend. Auf Grund dieser Anschauungen sind in den letzten 10 Jahren Urteile erfolgt, die im Volke, das sich an die tatsächlichen Verhältnisse und nicht an die papierenen Grundbuch-Vorträge halten zu dürfen glaubt, geradezu als Rechts-Beugungen empfunden wurden und Schädigungen herbeiführten, die den Wert der Streitobjekte oft weit übertrafen und die Kreditfähigkeit des Bauherrn oder Baulustigen gänzlich erschütterten.

Erst unterm 10. Februar 1910 ist endlich ein Reichsgerichts-Erkenntnis ergangen, das der tatsächlichen Entstehung der Grundbuchs-Einträge und insbesondere der sachenrechtlichen Bedeutung der Grundstücks-Nummerierung Rechnung trägt. Die Fundamental-Sätze dieses Erkenntnisses lauten: „Eigentum an einem Grundstück kann man sich nicht anders vorstellen, als in Beziehung auf eine bestimmte Grundfläche. Soll daher das Rechtsverhältnis an einem Grundstücke Gegenstand des öffentlichen Glaubens des Grundbcheus sein, so muß aus diesem ersehen werden können, auf welchen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche sich das Eigentum bezieht und

das Ersichtliche muß maßgebend sein, weil sonst der öffentliche Glaube gegenstandslos sein würde. . . . . Es könnte niemand ohne Besorgnis ein Grundstück erwerben oder ein solches beleihen, falls er sich nicht darauf verlassen dürfte, daß Gegenstand des Erwerbes oder im andern Falle die Haftung die durch den Inhalt des Grundbuches nachgewiesene Grundfläche ist."

Gerade der letztere Ausspruch des höchsten deutschen Gerichtshofes dürfte beweisen, wie wichtig diese Frage für die Sicherheit des Grundeigentums und des Hypothekenwesens ist, und wird es vielleicht rechtfertigen, wenn ich in Kürze auf diese hochwichtige Frage zu sprechen kam. Nur wenn künftig die Grundbuchführung von dem Geiste des letzteren Reichsgerichts-Erkenntnisses durchdrungen sein wird, wird künftig die Durchführung der Bebauungspläne, der Bauland-Umlegungen und aller auf die Gewinnung von Bauland abzielenden Unternehmungen mit jener Rechtssicherheit erfolgen können, die die Grundlage einer gedeihlichen Bautätigkeit und ihrer Unterstützung durch die nötigen Kapitalien bilden muß.

Dabei ist aber noch eine äußerst wichtige Voraussetzung zu machen: Es genügt noch nicht, wenn *grundsätzlich* künftig der Grundbuchführung und ihrem Zusammenwirken mit dem Kataster jene Tropfen technischen Öls beigemengt werden, deren Beimischung von sachverständiger Seite schon während der Gesetzesberatung den hohen Gesetzgebern empfohlen wurde. Es müssen auch *tatsächlich* die Vermessungswerke und Kataster, die die Grundlagen der objektiven Grundbuchvorträge liefern, einen dem heutigen Grundwerte entsprechenden Grad von Zuverlässigkeit und Genauigkeit besitzen.

Werfen wir aber auf die bestehenden Vermessungswerke einen prüfenden Blick, so ist leider in recht beschränktem Umfange Erfreuliches zu erblicken. Es wird wohl niemanden, der öfter am Grundstücks- und Hypothekenverkehr beteiligt ist, unbekannt geblieben sein, daß fast überall im deutschen Reiche, leider auch im größten führenden Bundesstaate, die bestehenden Vermessungswerke den unerläßlichen Anforderungen der heutigen Zeit *nicht* entsprechen. Sie sind meist von Anfang an in einseitiger Betonung des Steuerzweckes mangelhaft und unzulänglich geschaffen worden und wurden dann im Laufe der Jahrzehnte durch böswillige oder fahrlässige Bestandsverschiebungen oder durch nicht offenkundig gemachte Vereinbarungen der Grundbesitzer immer mehr verschlechtert.

Hier muß die so nötige bessernde Hand endlich angelegt werden, wir müssen zu einer *Grundkarte* gelangen, die den Ausbau der Grundbücher in einer Weise ermöglicht, daß die Aufschrift jeden Grundbuches nach der Forderung eines berühmten Rechtsgelehrten lauten kann: „Was in diesem Buche geschrieben steht, ist *Wahrheit* und diese Wahrheit schützt das Gesetz." Das kann selbstverständlich aber nur angestrebt und allmählich erreicht werden durch eine entsprechende Ausgestaltung des *Vermessungswesens*, das ja auch erforderlich ist, wenn die verschiedenen zur Entfaltung einer gedeihlichen Bautätigkeit, zunächst einer

entsprechenden Bodenverteilung nötigen Maßnahmen jederzeit sachgemäß, rasch und billig durchgeführt werden sollen.

Und eine solche zeitgemäße Ausgestaltung des Vermessungswesens dürfte vor allem, worauf ich Ihre Aufmerksamkeit zum Schlusse noch in aller Kürze lenken zu dürfen bitte, not tun im Königreich Preußen. Hier sind es eine ganze Reihe von Verwaltungen, deren jede ihr eigenes Vermessungswesen sich zurecht gelegt hat. So die Eisenbahn-Verwaltung, die Wasserbau-Verwaltung, die landwirtschaftliche Verwaltung und die Generalkommissionen im einzelnen, das besondere Vermessungswesen der Stadtverwaltungen, endlich die Finanz-Verwaltung, deren Katasterämter der jährlich wachsenden Schar von Landmessern im freien Gewerbebetriebe zugleich als Revisoren und als Konkurrenten gegenüberstehen. Jede dieser Verwaltungen arbeitet für sich nach eigenen Heften und hält sich weder befugt noch berufen, ihre Arbeiten so einzurichten, daß sie auch den anderen Verwaltungen zu Gute kommen, daß sie auch als Grundlagen für die so dringend erforderliche Grundkarte einwandfrei verwertbar sind. Am besten steht es ja in diesem Punkte allenfalls noch mit dem Vermessungswesen der landwirtschaftlichen Verwaltung. Aber auch diese setzt nun seit Jahrzehnten den Bemühungen der sachverständigen Kreise um zeitgemäße Reformen den Einwand entgegen: „Ich bin mit den Erfolgen meiner Landmesser zufrieden, für die Bedürfnisse anderer Verwaltungen habe ich weder Interesse noch Geld." Besonders mißlich aber ist, daß die Organe der Finanzverwaltung, die Katasterämter, denen in erster Linie die Fortführung des Katasters und des Planwerkes übertragen ist, im Laufe der Zeit immer mehr zu finanztechnischen Arbeiten (Steuerveranlagung usw.) herangezogen wurden. So wird ihre eigentliche landmesserische Tätigkeit, die doch in allererster Linie zu einer Verbesserung und Verjüngung des nur in einzelnen Teilen einwandfreien, in andern aber ganz erstaunlich mangelhaften Kartenwerkes ausgenützt werden sollte, im allerbedenklichsten Maße in den Hintergrund gedrängt.

Der Urgrund dieser Übelstände aber liegt darin, daß eine Zentralstelle fehlt, die befruchtend und leitend auf die Arbeiten der einzelnen Verwaltungen einwirken und sie zu einheitlichem Ziele führen, zunächst aber ohne Pedanterie einheitliche Normen aufstellen würde (man denke nur an die vielen mit großen Opfern durchgeführten Stadtvermessungen, die zu den besten Teilen des preußischen Kartenwerkes gehören, merkwürdigerweise aber vielfach nicht oder doch zu spät für das Kataster verwertet wurden), — eine Zentralstelle, die so dafür sorgen würde, daß nicht immer wieder neue Summen in das große Sieb geworfen werden, durch das jeder Aufwand für landmesserische Arbeiten von einseitiger und eingeschränkter Brauchbarkeit nun seit Jahrzehnten nutzlos durchsickert.

Meine Damen und Herren! Wenn ich mir in der gebotenen Kürze darzulegen gestattet habe, wie jede Korporation, die sich mit der Verwertung von Grund und Boden, in erster Linie mit der Verwertung für die kostspieligen Bebauungszwecke beschäftigt, ein hervorragendes Interesse an einer zweckmäßigen und durchdachten Ausgestaltung des Vermessungswesens und der sachgemäßen Regelung seiner Beziehungen zum Grundbuch haben

muß, so habe ich zum Schlusse auf preußische Verhältnisse deshalb besonders Bezug genommen, weil dort schon seit längerer Zeit eine von Seiner Majestät dem Kaiser und König berufene, die Reform der gesamten inneren Verwaltung beratende Kommission tagt. Und wenn ich unter den Kongreßteilnehmern eine ganze Reihe hervorragender und einflußreicher Männer wahrnehme, so möchte ich an diese zum Schluß als Vorstandsmitglied des Deutschen Geometervereins die dringende Bitte richten, ihren Einfluß — nicht zum letzten im Interesse gesunder Wohnungs- und Bebauungsverhältnisse dahin geltend zu machen, daß die Bemühungen der preußischen Landmesser, von der Tätigkeit der genannten Kommission auch eine zeitgemäße Reform des dortigen Vermessungswesens zu erwirken, zum Ziele führen möchten.

Zweiter Verhandlungstag.

Dienstag, den 13. Juni 1911, Vormittags 9¼ Uhr.

Leipzig, Großer Festsaal des Zentraltheaters, Eingang Gottschedstraße.

Vorsitzender Graf v. Posadowsky: Ich erteile das Wort Herrn Landgerichtsrat Kulemann zu einem Resümee über die gestrigen Referate.

Resümee über die Verhandlungen des ersten Tages.

Landgerichtsrat Kulemann-Bremen: Meine verehrten Anwesenden! Die Leitung des Kongresses hat es nicht für richtig gehalten, über irgend welche Anträge Abstimmungen herbeizuführen. Sie glaubt aber, daß es gerade aus diesem Grunde zweckmäßig wäre, wenn gewissermaßen in einem Schlußreferate der Gedankengang der Debatte nochmals kurz skizziert werden möchte. Man hat mich gebeten, diese Aufgabe zu übernehmen.

Nach dem Verlaufe unserer gestrigen Verhandlungen hätte man vielleicht ganz auf eine solche Zusammenstellung verzichten können, denn eine Veranlassung für sie wäre eigentlich nur dann gegeben, wenn erhebliche Meinungsverschiedenheiten hervorgetreten wären. Dann würde es am Platze gewesen sein, noch einmal kurz einander gegenüber zu stellen, welche Gründe für oder gegen die eine oder die andere Ansicht geltend gemacht sind. In dieser Beziehung hat nun aber unsere gestrige Verhandlung einen ganz anderen Verlauf genommen, als der erste Kongreß. Auf diesem, das wissen Sie ja, traten sehr erhebliche prinzipielle Meinungsverschiedenheiten hervor. Daß das diesmal nicht geschehen ist, liegt allerdings wohl zum Teil darin, daß man für den Besuch des Kongresses von Anfang an die Vorbedingung aufgestellt hatte, daß nur solche Personen sich beteiligten, die in dem Grundgedanken über die Notwendigkeit einer Wohnungsreform einig wären.

Man hat diese Beschränkung außerhalb unseres Kreises getadelt; ich meine aber, sie ist berechtigt, und zwar unter folgendem Gesichtspunkte: prinzipielle Erörterungen mit Gegnern sind ganz gewiß notwendig und nützlich, sie werden sich aber wesentlich in theoretischem Rahmen halten. Diesen theoretischen Rahmen zu überschreiten, ist allmählich für die Wohnungsreform-Bestrebungen dringendes Bedürfnis geworden. Wir müssen

praktische Arbeit leisten, und diese praktische Arbeit ist nur dann möglich, wenn diejenigen, die sich über sie beraten wollen, prinzipiell auf dem gleichen Boden stehen. Diese Forderung ist aber umso notwendiger, als vielleicht der schwerwiegendste Angriff, der gegen die Wohnungsreform-Bewegung geltend gemacht worden ist, darin besteht, daß behauptet wird, es handele sich bei ihr wesentlich um theoretische Vorschläge, die praktisch nicht ausführbar wären. Deshalb ist es von außerordentlicher Wichtigkeit, daß der heutige Kongreß sich die Aufgabe gestellt hat, die praktische Ausführbarkeit der zunächst theoretisch begründeten Vorschläge zu zeigen. —

In prinzipieller Beziehung ist gestern ein Widerspruch höchstens insofern hervorgetreten, als Herr Dr. Wöhler als Vertreter der Terrain-gesellschaften die Bestrebungen, die wir hier verfolgen, im wesentlichen als nicht nötig bezeichnete, indem er meinte, es gehe ja auch so; wir hätten doch schon gewisse Fortschritte erzielt, und wir könnten deshalb auch ohne die Maßnahmen, die man von wohnungsreformerischer Seite vorschlage, auskommen. Es ist ihm aber mit Recht entgegengehalten worden, daß das kein Grund sei, unsere Bestrebungen für überflüssig zu halten; insbesondere erscheint mir dabei wichtig, daß die Wohnungen, die in Berlin etwa leer stehen — Herr Wöhler sprach von 6 % — im wesentlichen Wohnungen der besseren und mittleren Klassen, nicht Wohnungen der unbemittelten Bevölkerung sind. Wir haben überhaupt gestern gesehen, daß die Abhilfe, die wir nötig haben, aus dem Grunde nicht auf privatem Wege zu erwarten ist, weil es gerade die Kleinwohnungen sind, an die das Privatkapital sich nicht gern heranwagt, und ich halte es in der Tat für nicht unwichtig, zu betonen, daß die Aufgabe, die wir verfolgen, sich im wesentlichen nicht auf Wohnungen für besser gestellte Bevölkerung bezieht, sondern auf Wohnungen für die unbemittelten Klassen.

Wenn in diesem einen Punkte ein grundsätzlicher Widerspruch zu konstatieren ist, so wird man behaupten können, daß die übrigen Meinungsverschiedenheiten sehr unbedeutend waren und sich auf Einzelheiten beschränkt haben. Einiges ist, glaube ich, überhaupt nicht als Meinungsverschiedenheit anzusehen. Dazu rechne ich folgendes:

Ganz im Anfang glaubte der erste Referent einen gewissen Widerspruch erheben zu müssen gegen die Äußerung unseres Ehrenvorsitzenden hinsichtlich des Erbbaurechts. Ich glaube nicht, daß da eine Meinungsverschiedenheit vorliegt, denn Herr Graf Posadowsky wollte nur sagen, daß wir im Notfalle auch ohne Erbbaurecht wesentliche Fortschritte erzielen könnten. Aber daß das Erbbaurecht ein wesentliches Mittel ist, um größere Erfolge herbeizuführen, das unterliegt ja gar keinem Zweifel und sollte meines Erachtens auch von ihm nicht bestritten werden.

Es wurde naturgemäß auch die Frage der Bodenreform aufgeworfen, und hier trat allerdings eine Verschiedenheit der Ansichten insofern hervor, als den Ausführungen des Herrn Pohlman über die Verhältnisse in Neuyork von Herrn Dr. Südekum entgegengehalten wurde, daß sie für uns nicht vorbildlich sein könnten, da sie sich durchaus nicht in dem glänzenden Zustande befänden, wie es geschildert sei. Es wurde insbesondere hingewiesen auf die „Slums" und darauf, daß die „Wolken-

kratzer" sich immer mehr ausbreiteten. Aber, wie mir scheint, handelt es sich hierbei nicht um einen Gegensatz hinsichtlich der Wohnungsfrage. Herr Pohlman hatte die Verhältnisse in Neuyork nur deshalb erwähnt, weil er ein Anhänger der dort üblichen Einrichtung ist, sämtliche Steuern auf den Boden zu legen. Hierin widersprach ihm Herr Dr. Südekum. Aber dieser Streit betrifft ja lediglich ein einzelnes Prinzip der Bodenreform, und berührt nicht im geringsten unsere Bestrebungen. Darüber kann kein Zweifel sein, daß der Grundgedanke der Bodenreform auch von uns anerkannt wird, insofern er in folgenden beiden Punkten besteht. Zunächst hat der Boden einen ganz anderen Charakter als die beweglichen Sachen; er ist nicht eine Ware, die in beliebigem Umfange hergestellt werden kann, er trägt vielmehr einen Monopolcharakter; infolgedessen müssen für ihn andere Bedingungen gelten, als für bewegliche Sachen; aber aus dem gleichen Grunde ist es ferner erforderlich, daß der natürliche Wertzuwachs des Bodens, der eben durch den Monopolcharakter bedingt wird, nicht dem einzelnen zufließt, sondern der Gesamtheit. In dieser allgemeinen Form wird die Bodenreformbewegung auch in unseren Kreisen keinen Widerspruch finden.

Von verschiedenen Rednern wurden heftige Angriffe gerichtet gegen das fiskalische System und die Bureaukratie. Scheinbar erhob ja in dieser Beziehung der vierte Referent Widerspruch, indem er darauf hinwies, daß ein gewisses Maß von Fiskalismus auch in den städtischen Verwaltungen nicht zu vermeiden sei und daß auch bureaukratische Maßnahmen sich nicht vermeiden ließen, sobald es sich um größere Interessentenkreise handele. Ich glaube, auch hier ist ein eigentlicher Widerspruch nicht anzuerkennen, denn das, was der Herr Referent betonte, war nur der auch von seinen Gegnern nicht angefochtene und ganz gewiß richtige Satz, daß Bureaukratie und Demokratie sich keineswegs ausschließen. Die demokratische Ausgestaltung eines Gemeinwesens ist durchaus keine Garantie dafür, daß in der Verwaltung keine Bureaukratismus sich geltend macht.

Es wurde natürlich auch die Gartenstadtbewegung gestreift. Ich glaube aber, daß man hier noch weniger von einer Meinungsverschiedenheit sprechen kann, auch wenn die Ansichten über die Bedeutung und Tragweite dieser Reform auseinander gingen. Die Gartenstadtbewegung wird niemals die Wohnungsfrage lösen können, aber sie bedeutet auf der Bahn zu ihrer Lösung einen wesentlichen Fortschritt.

Endlich wurde betont, daß auch das politische Gebiet nicht vernachlässigt werden dürfe, insbesondere wurde auf das Hausbesitzerprivileg und auf die Mängel mancher einzelstaatlichen Wahlrechte hingewiesen. Jeder, der eine Abstellung der Übelstände unserer heutigen Wohnungsverhältnisse auf dem Wege der Gesetzgebung anstrebt, muß offenbar ein Interesse daran haben, daß die gesetzgebenden Faktoren in geeigneter Weise zusammengesetzt sind, und da die Hausbesitzer leider bisher noch überwiegend unseren Bestrebungen feindlich gegenüberstehen, so ist es von selbst gegeben, daß wir ihre einseitige Berücksichtigung bei

der Zusammensetzung der kommunalen Körperschaften, wie sie heute vielfach besteht, nicht wünschen können.

Aber wie Sie sehen, meine verehrten Anwesenden, ist das, was an wirklichen oder gar nur scheinbaren Differenzpunkten hervorgetreten ist, außerordentlich gering. Ganz überwiegend war die Versammlung einig, einig insbesondere in den großen leitenden Gesichtspunkten, und gerade in den beiden Forderungen, die von allen Seiten als die ausschlaggebenden anerkannt wurden, nämlich erstens der Umlegung und zweitens der Zonenenteignung.

In der Ausführung dieser Forderungen ging man in der Tat sehr weit, und es sind dabei manche interessante Gesichtspunkte zu Tage gefördert, insbesondere wies man darauf hin, daß die Enteignung bisher mit einer gewissen Scheu gehandhabt wurde, die zu erklären sei aus der instinktiven Befürchtung, man könne dem Enteigneten zu nahe treten. Selbst die Gerichte seien bei ihren Entscheidungen in dieser Beziehung von einem falschen Gesichtspunkte ausgegangen, indem sie glaubten, dem Enteigneten neben der eigentlichen Entschädigung für Entziehung seines Grundstückes noch ein gewisses Plus geben zu müssen, als Vergütung für das ihm widerfahrene Unrecht. Man verlangte deshalb eine Übertragung der Befugnisse, die bisher den Gerichten zugewiesen sind, an Verwaltungsbehörden, die nach Vorgang der Bauschöffenämter eingerichtet werden sollten. Ja, man verband damit einen weittragenden neuen Gedanken, nämlich den, daß diese Ämter zugleich für die Hypothekenbeschaffung nutzbar gemacht werden sollten, indem sie amtliche Grundstückstaxen aufstellten, die dem Kapitalsucher und dem Kapitalleiher von Nutzen sein könnten. Diese Gedanken sind keinem Widerspruche begegnet, und sie haben, wie mir scheint, eine außerordentliche große prinzipielle Bedeutung.

Denken Sie sich zurück in die Zeit vor etwa dreißig Jahren, wo die ersten Kämpfe ausgefochten wurden zwischen der alten Freihandels- oder Manchestertheorie und dem modernen Gedanken eines Eingriffes des Staates. Ich glaube kaum, daß damals Anschauungen, wie sie gestern hier vertreten worden sind, einen erheblichen Beifall gefunden haben würden, und man sieht den Fortschritt unserer ganzen Kulturentwickelung, soweit sie in der wirtschaftspolitischen Auffassung zutage tritt, am besten dann, wenn man sich einmal Gegensätze dieser Art vor Augen hält.

Das Meiste von dem, was man damals noch für außerordentlich bedenklich hielt, gilt heute einfach als selbstverständlich. Es gibt allerdings auch heute noch Kreise, die den alten Manchesterstandpunkt aufrecht erhalten, und das sind im allgemeinen unsere prinzipiellen Gegner. Dabei zeigt sich eine interessante Erscheinung. Wenn Sie die alten Manchesterleute von 1870 ins Auge fassen, werden Sie zugeben müssen, daß sie ihren Standpunkt durchaus unter dem Gesichtspunkt der öffentlichen Wohlfahrt vertraten; sie waren der Ansicht, daß die Interessen aller Staatsbürger am besten gewahrt würden durch das freie Spiel der Kräfte. Wenn ich frage, ob auch unsere heutigen Gegner, wenn sie die Freiheit des Arbeitsvertrages fordern und auch auf dem Gebiete der Wohnungsfrage jeden staatlichen Eingriff bekämpfen, sich ebenfalls leiten lassen

von der Rücksicht auf das Wohl der Gesamtheit, so glaube ich nicht, daß man bei der vorurteilslosesten Beurteilung diese Frage wird bejahen können. Das treibende Motiv für die Ablehnung der Staatseinmischung bildet vielmehr heute die Verteidigung egoistischer Interessen. Wenn man sich darauf beruft, daß jedem Menschen möglichste Freiheit gewahrt bleiben muß, so ist das zweifellos ein sehr schöner Grundgedanke, aber man berücksichtigt nicht, daß bei einem Kampfe die Freiheit nur sittlich dann berechtigt ist, wenn der Kampf zwischen gleichen Kräften stattfindet. Daraus ergibt sich, daß, wenn wir auf sozialem Gebiete Besserung schaffen wollen, unter Wahrung der Freiheit, wir uns entschließen müssen, die heutige wirtschaftliche Machtverteilung zu ändern, d. h. daß wir der Arbeiterbevölkerung eine größere wirtschaftliche Machtstellung geben müssen, als sie heute besitzt. Will man das nicht, dann bleibt nichts übrig, als daß wir die zu Ungunsten der Arbeiterschaft bestehende Differenz der Kräfte zu ergänzen suchen aus dem Reservoir der Staatsmacht.

Es würde Unrecht sein gegenüber den heutigen Verhandlungen, wenn ich diese Gedanken noch weiter ausführen wollte. Es wird aber vielleicht am Platze sein, wenn ich versuche, das Ergebnis des gestrigen Tages, worin wir einig sind, kurz zusammenzufassen. Ich habe dies versucht in der Form von vier Sätzen, für die ich natürlich nicht die Versammlung verantwortlich machen kann; sie sind nur der Eindruck, den ich persönlich von unserer gestrigen Verhandlung gewonnen habe. Diese Sätze möchte ich in folgender Weise formulieren:

1. Die Wohnungsreform hat zum Gegenstande zwar das gesamte Wohnungswesen, aber in erster Linie doch die Wohnungen nicht der wohlhabenden, sondern der minderbemittelten Klassen.
2. Gerade deshalb ist sie in erster Linie nicht eine wirtschaftlich-technische, sondern eine soziale Frage.
3. Sie kann befriedigend nur gelöst werden durch die Gesetzgebung und Verwaltung.
4. Dabei sind starke Eingriffe in die individuelle Freiheit zugunsten der Gesamtwohlfahrt nicht zu vermeiden.

Ich wiederhole, daß das nur der persönliche Eindruck ist, den ich von dem Verlaufe der gestrigen Verhandlungen empfangen habe; ich glaube aber, daß sich in der Tat die meisten Redner in diesem Sinne ausgesprochen haben. Jedenfalls war man im Gegensatze zu früheren Auffassungen darüber einig, daß die bloße gemeinnützige Tätigkeit zur Herbeiführung besserer Wohnungsverhältnisse nicht ausreicht, sondern daß die Frage im Zusammenhange steht mit den letzten Grundlagen unserer heutigen Volkswirtschaft. Nur unter diesem Gesichtspunkte ist der Frage die Bedeutung abzugewinnen, die sie verdient.

Zum Schluß noch eine kurze Bemerkung, für die ich der Zustimmung der Versammlung sicher zu sein glaube. Ich meine, nachdem die Angelegenheit der Wohnungsreform so weit geklärt ist, wie es heute der Fall ist, nachdem insbesondere auch der Reichstag wiederholt und in seltener

Übereinstimmung aller Parteien die Regierung aufgefordert hat, die Lösung der Aufgabe in Angriff zu nehmen, wäre es am Platze, daß die Gesetzgebung endlich aus ihrer Reserve der Erhebungen und Vorbereitungen herausträte und dazu überginge, praktische Arbeit zu leisten. Ich meine, es liegt im Sinne unserer heutigen Versammlung, auszusprechen, daß es an der Zeit wäre, endlich den Boden der Wohnungsgesetzgebung zu beschreiten. (Lebhafter Beifall.)

Graf Posadowsky-Wehner: Daß in unseren Verhandlungen sich gegensätzliche Auffassungen geltend machen würden, haben wir vorausgesehen. Der Gegensatz der Meinungen ist ja das Treibhaus jedes geistigen, sittlichen und wirtschaftlichen Fortschrittes, und es findet auf solche Verhandlungen das Wort eines Ministers Anwendung, der da gesagt hat: wenn wir keine Opposition hätten, müßten wir uns eine Opposition schaffen.

Der Vorstand ist dem Herrn Landgerichtsrat Kulemann außerordentlich dankbar, daß er unserer Aufforderung Folge geleistet hat und den Gang der Verhandlungen, die Gegensätzlichkeit der Ansichten, die gestern hervorgetreten sind, in so klarer und ausgezeichneter Weise zusammengefaßt hat; er möge mir gestatten, ihm dafür unseren wärmsten Dank auszusprechen. (Beifall.)

Zweiter Hauptgegenstand:

Die Finanzierung unserer Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform.

1) Einleitender Hauptvortrag, unter besonderer Berücksichtigung der Beschaffung der 2. Hypothek.

Vorsitzender Graf v. Posadowsky: Ich erteile nunmehr Herrn Professor Dr. Wuttke das Wort zu seinem Vortrage über die finanzielle Frage.

Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke-Dresden: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Aufgabe, die ich heute nicht lösen, aber mit Ihnen besprechen soll, hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Auf dem Internationalen Wohnungskongreß in Wien sagte ein bewährter österreichischer Fachmann: „Die Wohnungsfrage ist eine Kreditfrage." Wenn ich persönlich auch nicht so weit gehe, so muß ich doch und Sie alle werden mit mir anerkennen müssen, daß die Frage der Kapitalsbeschaffung beim Wohnungsbau und die Organisation des Kredits von außerordentlicher und weittragender Bedeutung ist, und daß hier Aufgaben liegen, die wir zu erfüllen haben, wenn wir das Wohnungswesen in seinen gesamten Beziehungen bessern wollen.

Die erste und nächstliegende Frage ist die: Wo kommt das Kapital her, und wie groß ist die Kapitalsmenge, die beim Wohnungsbau verbraucht wird?

Wenn ich die erste Frage beantworten soll, so müßte ich Ihnen zunächst eine lange theoretische Vorlesung halten. Die Frage, aus welchen Quellen der Kapitalszuwachs herausströmt, ist nicht geklärt. Wir sind nicht einmal genau über die Höhe des jährlichen Kapitalzuwachses innerhalb der deutschen Volkswirtschaft unterrichtet, sondern vorläufig nur auf sehr oberflächliche Schätzungen angewiesen. Nehmen wir aber diejenigen Ziffern, die wir als Mindestziffern bezeichnen dürfen, so können wir sagen, daß das deutsche Volksvermögen jährlich um rund 5 Milliarden zunimmt. In der Größe dieser Summe liegt gleichzeitig der Hinweis, daß wir uns in einer Zeit außerordentlichen Aufschwunges befinden, denn so groß ist in Deutschland in früheren Zeiten die Kapitalszunahme nie gewesen. Daraus läßt sich aber auch folgern, daß in der Zukunft dieser Kapitalszuwachs wahrscheinlich nicht in gleicher Weise anhalten wird.

Später können sich daher daraus sehr schwerwiegende Folgen für die deutsche Volkswirtschaft ergeben. Aber diesen brauchen wir einstweilen nicht nachzugehen, denn vorläufig können wir sicher sagen, daß auf die nächste absehbare Zeit der Kapitalszuwachs andauern wird. Wir können deshalb mit dieser Sorge ruhig die nächste Generation belasten.

Wir gehen also von einem Kapitalszufluß von jährlich fünf Milliarden aus, und können nach den Schätzungen, die hier vorliegen, behaupten, daß fast die Hälfte vom Baugewerbe in Anspruch genommen wird. Das sind jährlich gegen 2½ Milliarden Mark. Und da leuchtet nun das Problem, das uns beschäftigt, klar hervor: der ganze übrige Anspruch der Volkswirtschaft: Landwirtschaft, Industrie, Handel, Gewerbe muß sich mit der anderen Hälfte begnügen; man sieht aus diesem Vergleiche schon, wie außerordentlich überwiegend der Kapitalsanspruch gerade des Baugewerbes ist.

Wir haben aber kein Rechtsmittel in der Hand, daß wir etwa sagen könnten: von diesem Kapitalszuschuß, der sich aus den Quellen der Volkswirtschaft empor drängt, muß die eine Hälfte an das Baugewerbe abgeliefert werden, zu Neubauten oder zu Umbauten. Sondern dieser Vorgang muß sich aus der Wirtschaft rein von selbst heraus erzeugen. Es müssen also auch hier die Kräfte tätig sein, die auch sonst den Preis einer Ware bestimmen, die bestimmen, ob sie von einer Hand in die andere Hand übergehen können. Folglich muß der Anspruch, mit dem das Baugewerbe an den Kapitalsmarkt herantritt, einen solchen Preis für dieses flüssig werdende Kapital bieten, daß es ihm zufällt; denn nur dem Höchstzahlenden wird es überliefert. Es tritt also ein konkurrierender Kapitalsanspruch der anderen Berufsstände auf dem Kapitalsmarkte ein, und unter dieser Konkurrenz geht dann der größte Teil des Kapitals in die Hände des Baugewerbes und was damit zusammenhängt über.

Die Höhe des Anspruches wird nun bedingt durch die Verpflichtung der Zinszahlung. Wir haben, einmal auf dem Kapitalsmarkte, die freie

Konkurrenz des Kapitals untereinander, wir haben aber noch eine zweite Erscheinung zu verfolgen. Durch die Bestimmung über die Mündelgelder usw. wird für gewisse Kapitalsanlagen eine erhöhte Sicherheit gefordert, daher kommt es nun, daß bei den Kapitalsansprüchen ein gewisser Teil des Kapitals nicht allen Interessenten frei zur Verfügung steht, sondern nur einer begrenzten Gruppe, und daß diese begrenzte Gruppe etwas weniger zu zahlen hat. Dies ist die Ursache, daß wir bei der 1. Hypothek einen verhältnismäßig niedrigen Zinsfuß haben, der weit hinter den Industriepapieren in der Verzinsung zurücksteht.

Der Kapitalsanspruch, der nun von den Bauten ausgeht und an den Geldmarkt herantritt, wird befriedigt durch Banken, durch die Kreditorganisation des Geldmarktes. Wir finden verschiedene Wege, auf denen das Geld durch den Geldmarkt dem Baue zugeführt wird: Sparkassen, Hypothekenbanken, die ja ganz besonders mit Baugeschäften verbunden sind, dann haben wir Banken, Terraingesellschaften, die Geld vermitteln, und schließlich suchen der Staat und die Gemeinde durch Anleihen, die sie ausgeben, ihr Baubedürfnis zu befriedigen und auch in der Industrie ist eine besondere Form der Baugeldaufnahme üblich. An Stelle von Aktien werden industrielle Obligationen ausgegeben, und durch die Gelder, die die Industrie durch diese Obligationen erhält, Bauten und sonstige industrielle Unternehmungen ausgeführt.

Wenn wir uns nun zum Baue des Hauses selbst wenden, so liegt die Kapitalsmenge, die da festgelegt wird, uns nur schätzungsweise vor. Wir können aber heute sagen, daß sicherlich 80—100 Milliarden des deutschen Volksvermögens in Wohnungsbauten angelegt sind. Das ist, wie Sie sehen, eine ganz enorme Ziffer. Der wesentliche Unterschied dieser Kapitalsanlage mit derjenigen, die wir in der Industrie und im Handel haben, ist der, daß wir beim Bau zunächst eine dauernde Kapitalsanlage haben. Das Haus wird gebaut, es steht da. Es amortisiert sich und zerfällt nach einer Reihe von Jahren, wie alles, was Menschenhand geschaffen hat. Strömt das Kapital dagegen der Industrie zu, so macht es einen viel schnelleren Reproduktionsprozeß durch, indem es viel schneller der Volkswirtschaft wieder zur Verfügung steht. Daraus ergibt sich bei einer äußeren Betrachtung der Frage, daß wir es beim Bau mit einem Herausziehen von Kapitalsmassen aus der Volkswirtschaft in einem ganz ungeheuren Umfange und auf lange Dauer zu tun haben.

Dies führt zu einem anderen Problem über. Kann es die deutsche Volkswirtschaft an sich ertragen, daß ihr derartige große Summen dauernd entzogen werden, um *einem* Zweck, der an sich so bedeutungsvoll sein mag, wie er will, zu dienen? Die Antwort, die die moderne Volkswirtschaft darauf gibt, ist Nein. Wir brauchen in unserer Volkswirtschaft das Kapital so außerordentlich notwendig, daß wir sagen müssen: Kapital, das herausgezogen und dem Baue zugeführt wird, kann dort dauernd nicht bleiben, sondern muß in irgend einer anderen Form der Volkswirtschaft wieder dienstbar gemacht werden.

Das ist nun die ganz besondere Funktion, die die Hypotheken-Pfandbrief-Banken usw. haben. Diese Banken geben Pfandbriefe aus, und der

Gläubiger der Pfandbriefe kann mit diesen Pfandbriefen weitere Kreditoperationen machen. An die Stelle der Pfandbriefe tritt auf der anderen Seite die Hypothek. Auf diese Weise kann noch eine weitere Verwendung des im Hause angelegten Kapitals durch weitere Kreditoperationen ermöglicht werden.

Auf diesem Wege sind wir fortgeschritten. Durch das neue Hypothekenrecht von 1900 haben wir die Briefhypothek und die Eigentümerhypothek dazu bekommen. So ist es dem Besitzer eines Hauses viel leichter als früher, das Kapital, das er im Hause angelegt hat, durch die Briefhypothek noch weiter wirtschaftlich zu verwerten, und ebenso kann der Privatkapitalist, der den Banken das Geld ausleiht, durch die Pfandbriefe sein Geld noch weiter wirtschaftlich verwerten.

Sie sehen, die Entwicklung geht dahin, diese großen Kapitalsmassen, deren wir beim Hausbau unbedingt bedürfen, so zu organisieren, daß zwar der Hausbau ermöglicht wird, daß sie aber nicht ganz der Volkswirtschaft entzogen werden, sondern noch in irgend einer Form ihr dienstbar bleiben.

Das sind zunächst einmal die allgemeinen Bemerkungen, die ich vorauszuschicken habe, um mich nunmehr den Verhältnissen, wie sie beim Hause selbst bestehen, zuzuwenden.

Wenn wir da dem neueren Entwicklungsgange nachgehen, und wenn wir vor allen Dingen die Eigenart des deutschen Wohnungsmarktes betrachten, so stoßen wir auf einen Gegensatz, in dem wir zur Entwicklung des Bauwesens in England stehen, die ich hier nur ganz im Hintergrund gezeichnet haben will. Wir bekommen in Deutschland immer weniger Leute, die mit ihrem eigenen Kapitale ein Haus bauen und und es bewohnen wollen, oder um eventuell die Wohnräume, die sie nicht benutzen, weiter zu vermieten. In England dagegen sehen wir, daß jemand, der ein Haus kauft oder baut, das ganze Kapital anzahlt und es allein bewohnen will. Das erscheint uns als eine Ausnahme.

Wir können vielleicht so konstruieren und sagen: im Laufe der letzten drei Generationen hat sich eine wesentliche Verschiebung vollzogen, die immer mehr dahin geht, daß immer weniger Geldkapitalisten ihr Geld im Hausbau in der Form anlegen, daß sie das Haus bauen, bewohnen und vermieten.

Was ist die Ursache dieser Erscheinung? Sie liegt zum Teil begründet in unseren Kreditverhältnissen, in der außerordentlich weitgehenden und feineren Ausbildung der Pfändungsrechte, die wir in Deutschland im Gegensatz z. B. zu England haben. Eine einfache wirtschaftliche Erwägung zeigt dies. Wenn ich mir eine Mietskaserne, die ich vermieten will, erbaue, so kann ich als Geldkapitalist folgendermaßen operieren. Ich bekomme die Hälfte des Hauswertes durch die erste Hypothek gedeckt, denn eine erste Hypothek werde ich aufnehmen, auch wenn ich genügend Kapital besitze, dadurch erleichtere ich die spätere Verkäuflichkeit des Hauses. Ich brauche auch nur einen niedrigen Zinsfuß dafür zu zahlen, sodaß ich mein Geld eventuell wirtschaftlich besser verwerten kann. Ich habe dann noch rund 50 % des Hauses durch mein eigenes Kapital zu decken. Dann bin ich der alte Hausbesitzer der früheren Zeiten.

Der neue Mann, der nach modernen Wirtschaftsbegriffen arbeitet, rechnet dagegen anders, folgendermaßen: er will das Haus nicht besitzen und selbst verwerten, er läßt es bauen und zahlt in Form von Hypotheken auf das Haus 40 % an, die nach der ersten Hypothek, von 50 %, stehen, und verkauft das Haus nur zu den restierenden 8 % bis 10% an einen Dritten, der damit Hausbesitzer wird, formal juristisch, nicht wirtschaftlich. Dieser aber hat das Haus zu vermieten, er treibt ein Vermietungsgewerbe und ihn belebt die Hoffnung, wenn das Haus an Werte steigt, durch Verkauf später noch einen Gewinn zu erzielen.

Nun bitte ich Sie, betrachten Sie den alten Hausbesitzer und vergleichen Sie ihn mit dem neuen, der das Haus verkauft, welche Vorteile er denn jetzt hat. Indem er das Haus verkauft, hat er sich aller Hausarbeit, aller Vermietung, alles Verkehrs mit den Behörden, der manchmal nicht ganz erquicklich sein soll, entledigt; er hat weiter den außerordentlichen Vorteil, daß, wenn das Haus im Werte sinkt, die erste Risikospannung von 10 % nicht mehr von ihm, sondern vom juristischen Inhaber zu tragen ist. Er hat eine erhöhte Sicherstellung seines eigenen Kapitals erreicht!

Wenn man das alles in Betracht zieht, so sieht man, daß die Zahl der Leute aus den besseren Schichten, die heute noch wie zu Großvaters und Urgroßvaters Zeiten ihr Kapital in einem Hause anlegen und selbst bewirtschaften, abgenommen hat, und wir können beobachten, daß ein neuer Erwerbsstand aufkam, der von 90 % bis 100 % des Hauswertes besitzt und der einen neuen Erwerb,, das Hausvermietungsgewerbe treibt. Das ist der *eine* Unterschied mit England, und dieser Unterschied wird andererseits auch noch verschärft durch die in Deutschland übliche Bauweise. Wir haben nicht das Einzelhaus, mit diesem kann man kein Vermietungsgewerbe treiben.

Diese Vorgänge sind ja bekannt, sie haben aber noch eine andere überaus bedeutungsvolle Konsequenz. Wir sehen, um auf den ersten Teil unserer Ausführungen zurückzukommen, wie aus allen Teilen der Volkswirtschaft die Kapitalsteilchen zusammenströmen. Sie werden auf dem Geldmarkte organisiert und nun durch verschiedene Vermittlungsstellen dem Baugewerbe zugeführt, und wir erkennen weiter, wenn wir die Verschuldungs-Statistik einsehen, daß der Anteil, den der Hausbesitzer an dem Hause hat, beständig sinkt.

Ich muß hier etwas ganz persönliches einfügen. Ich stehe auf einem etwas anderen Standpunkte, als er hier gestern eingenommen worden ist, daß nämlich die Frage der Wohnungsreform gewissermaßen schon geklärt wäre, ich stehe im Gegenteil auf dem Standpunkte, daß wir außerordentlich wenig wissen, außerordentlich wenig sachliche, objektive Untersuchungen haben, und wenn ich hier ausgesprochen habe, daß sich die Verhältnisse in der von mir bezeichneten Weise entwickelt haben, so ist das eine Konstruktion, für die ich einen Beweis nicht führen kann, weil exakte Untersuchungen nicht vorliegen. Ich stehe aber andererseits auf dem wissenschaftlichen Standpunkte, wonach solche Konstruktionen außerordentlich gefährlich sind, denn sie werden immer von der Gegen-

wart aus gemacht; es hat sich oft in der Geschichte der Volkswirtschaft gezeigt, daß das Bild ein ganz anderes wird, wenn man exakte Untersuchungen bekommen hat.

Wir sehen also, um nochmals zu wiederholen, daß die Verschuldung des Hauses beständig zunimmt. Das ergibt nun folgendes:

Wir können uns als Geschlecht nur einteilen in Männer und Frauen, und so können wir auch in der Wohnungsfrage sagen, es gibt nur Mieter und Vermieter. Wenn der Hausbesitzer keinen Anteil am Hause hat, wenn sein Anteil nur 8 Prozent, 10 Prozent, 12 Prozent beträgt, so ergibt sich zwingend, daß der andere Anteil, d. h. 88 Prozent bis 92 Prozent dem Mieter gehören muß. Er hat sein Kapital auf Umwegen angelegt. Und es ist ferner ersichtlich, wenn wir uns die Kapitalsmenge vergegenwärtigen, die im Hausbau angelegt wird, so ist sie so groß, daß kein einzelner Stand in Deutschland sie allein besitzen kann.

Die steigende Verschuldung zeigt uns also, daß aus allen Teilen der Bevölkerung das Kapital in den Hausbau hineinströmt und in Form der Verzinsung wieder in die Tasche der Mieter hinausströmt. Verfolgen wir das Problem noch etwas weiter, so können wir sagen: der Mietzins wird zurückgezahlt in Hypothekenzinsen und strömt aus den Hypothekenzinsen durch die Banken wieder in die Tasche der Mieter hinein. Wenn Sie diesem Gedankengang nachgehen, wird Ihnen sofort eine Erscheinung klar werden, die eine außerordentliche Rolle in der Wohnungsreform gespielt hat: die oberen Schichten haben sich um die Wohnungsreform aus eigenem Antrieb nicht gekümmert, und die außerordentliche Steigerung der Mieten, die wir in den letzten Jahrzehnten durchgemacht haben, ist glatt von den oberen Schichten getragen worden. Das ganze Wohnungsproblem aber liegt darin, daß wir breite untere Schichten des Volkes haben, die so gut wie kein Kapital besitzen, und die doch wohnen müssen, und die von der Mietssteigerung mit ergriffen werden, und denen durch den erhöhten Mietzins kein Equivalent geboten wird. Dadurch, daß dieser Mechanismus, daß durch die Grundverschuldung des Hauses das Geld über die Banken und sonstige Geldorganisationen weiter in die Tasche des Mieters fließt, hier nicht wirksam ist, wirkt diese moderne Entwickelung so außerordentlich drückend für die unteren und mittleren Schichten des Volkes. Wir können sagen: hier setzt eigentlich die Wohnungsfrage erst ein, und es ist ersichtlich, daß hier Abhilfe geschaffen werden muß. Die oberen Schichten, die indirekt an der Wertsteigerung des Hauses mit partizipieren, die einen Ausgleich durch die Erhöhung des Mietzinses finden können, ertragen das alles leichter, während das in den unteren Volksschichten einen außerordentlichen Druck und Mißstände erzeugt, die Ihnen allen bekannt sind.

Das ist die eine Seite des Problems, und nun möchte ich mich dazu wenden, wie beim Hausbau die Kapitalsansprüche sich verhalten. Wir haben, wenn wir die Produktion des Hauses und dann den Übergang von der Produktion zum Gebrauch betrachten wollen, zwei getrennte Kreditvorgänge ins Auge zu fassen.

Wenn man sich länger mit diesen Fragen beschäftigt, gewinnt man immer den Eindruck, daß eine außerordentliche Erschwerung der Erkenntnis der wirtschaftlichen Vorgänge in unserem Rechte liegt. Das Recht faßt ganz getrennte wirtschaftliche Vorgänge einheitlich begrifflich zusammen, und geht man vom Recht aus, dann sieht man nicht, wie das Leben eigentlich ist. Rechtlich ist ja die hypothekarische Belastung des Grundstückes außerordentlich einfach, wirtschaftlich aber hat eine Hypothek in einem Grundstücke ganz getrennte wirtschaftliche Funktionen zu erfüllen, und es besteht die Schwierigkeit, von der Einheit des Rechtsbegriffes sich zu der Vielheit der wirtschaftlichen Verhältnisse herauszuarbeiten.

Wir haben also selbstverständlich äußerlich formal ein und denselben hypothekarischen Vorgang beim Hausbau wie beim Hausverkauf, nur wirtschaftlich handelt es sich um ganz verschiedene Vorgänge. Der Mann, der das Haus baut, will wie jeder Fabrikant, der eine Ware herstellt, sein Geld wieder heraushaben; er kann es nicht dauernd in die Ware hineinstecken. Dazu muß aber eine wirtschaftliche Organisation vorhanden sein, die das ermöglicht. Der Bauunternehmer, der innerhalb der modernen Wirtschaft aufgekommen ist, erfüllt an sich eine durchaus notwendige soziale Funktion. Überall ist unsere Entwicklung dahin gegangen, daß wir den Berufen gewisse Aufgaben zuerteilen. Derjenige, der ein Haus bewohnt, der es vermietet, der es besitzt, ist noch lange nicht der Mann, der es zu produzieren hat. Wenn wir nun diese Produktionsgruppe des sog. Bauunternehmers herausgreifen, der nur kurze Zeit sein Kapital in das Haus hineinsteckt, es wieder aus dem Hause herausziehen will, und wirtschaftlich dazu genötigt ist, es herauszuziehen, so ergibt sich, daß er Kapitalien braucht. Ohne beständige Zufuhr von Kapitalien kann er das Haus nicht bauen, und er ist nun der erste, der an die Kreditorganisationen der Volkswirtschaft herantritt und an sie das Verlangen stellt, ihm Kapitalien zum Bau zu geben. Diese erhält er in der Form des Baugeldes, und damit betreten wir ein Gebiet, auf dem sich eine Reihe ganz verschiedenartiger Vorgänge abspielen. In kleinen Orten sehen wir vielfach, daß es Großkapitalisten sind, die hier dem Bauunternehmer das Geld vorschießen. Die ganzen dabei in Betracht kommenden wirtschaftlichen Fragen sind leicht zu übersehen, das Risiko ist nicht so sehr groß. Es tritt nun das ein, worauf ich vorhin schon hinwies: statt das Haus selbst zu bauen, läßt der Großkapitalist das Haus durch den Bauunternehmer bauen, er trägt so ein geringes Risiko und ist einer hohen Verzinsung seiner Gelder sicher.

Geht man dagegen in die Großstädte hinein, so sieht man, daß dieser Geldverkehr sich nicht in so einfachen Formen abspielt. Zunächst denkt man sich die Verhältnisse höchst einfach. Man nimmt beim Hausbau eine erste Hypothek auf, man nimmt zudem eine zweite Hypothek, die vielleicht nicht ganz bis 70 % geht, man verspricht den Bauhandwerkern eine hypothekarische Sicherheit und kommt auf diese Weise ganz glatt beim Bau durch. Das sieht theoretisch außerordentlich schön aus, in der Praxis ist es aber meistenteils ganz anders. In der Praxis ist es notwendig, daß der Grundstücksspekulant, der einen Bauunternehmer sucht,

ihm Gelder vorschießt, von ihm das Haus bauen läßt, von ihm auch den Verkauf des Hauses besorgen läßt. Er steht also gewissermaßen im Hintergrund dieser ganzen Bewegung. Das kann nun ein solider Mann sein, der in normaler wirtschaftlicher Weise sein Geld arbeiten läßt, es kann aber auch ein ganz gefährlicher Mann sein, dessen Weste äußerlich nur weiß schimmert. (Heiterkeit.) Es kommen dann weiter die Banken in Betracht. Die Banken, besonders die Hypothekenbanken, Grundstücksbanken usw., machen zweifelhafte Geldgeschäfte nie. Dafür haben sie ihre Agenten oder Kommissare! (Heiterkeit.) Ohne solche Agenten können sie nicht gut arbeiten, die werden vorgeschickt. Die geben den wirtschaftlich von ihnen Gebundenen zunächst die Gelder auf Wechsel, nicht auf Hypotheken. Der Wechsel läuft kürzere Zeit, man hat einen schnelleren Zugriff durch den Wechsel und eine wesentlich höhere Verzinsung als man erlangen kann, wenn man eine Hypothek auf das Grundstück eintragen läßt.

So gewinnt der Agent, der Kommissar die außerordentlich wichtige Stellung, die er in unserer heutigen Volkswirtschaft hat, und die er ganz besonders auf diesem Gebiete genießt. Das ist auch ein Stand, der sich erst in den letzten 30, 40 Jahren in Deutschland ausgebildet hat; sicherlich sind sehr anständige, ehrenwerte Männer darunter, jedenfalls ist aber auch nicht zu leugnen, daß es auch der Zufluchtsort vieler anderswo gescheiterter, verkrachter und verfehlter Existenzen ist, die in anderen Berufen das gelassen haben, was sie an Gewissen gehabt haben. (Heiterkeit.) Dieser Agent ist nun der mächtige Mann, und dieser Agent ist umso mächtiger, und da liegt die besondere Gefahr für das Bauwesen, je einflußloser, je weniger wirtschaftlich sichergestellt der eigentliche Hausbauende ist. Wenn Sie Einzelheiten nachgehen, können Sie erleben, daß dieser Agent, der dem Bauunternehmer das Geld gibt, es ihm nur auf dem Papier gibt; je nachdem der Bau des Hauses fortschreitet und dementsprechend die Geldzahlungen zu leisten sind, findet sich der Agent auf dem Baue ein und zahlt unmittelbar die Gelder an die Baumaterialienlieferanten, die Bauhandwerker usw. aus, sodaß der eigentliche juristische Unternehmer nur die blauen Scheine zu sehen bekommt, weiter nichts.

Mit diesen Leuten kann der Agent machen, was er will. Aus meinem Seminar ist jetzt eine Arbeit hervorgegangen, die hier auch ausliegt, von Kruschwitz,*) in der diese Verhältnisse in Dresden selbst eingehend untersucht werden. Da stellt sich denn heraus, — ich will Ihnen nicht alle Zahlen einzeln vorführen — daß diese Baugelder bei ganz solidem Vorgehen durchschnittlich 12 % bis 14 % Zinsen tragen müssen. Liegen die Verhältnisse zweifelhafter Natur, so kommen vielfach 16 % bis 22 % vor. Sie können mich widerlegen, wenn die Zahlen nicht zutreffen.

*) Abhandlungen aus dem Volkswirtschaftlichen Seminar an der Technischen Hochschule zu Dresden, herausgegeben von Robert Wuttke. Erstes Heft. Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bautzen. Untersucht und dargestellt von Dr. ing. Hans Kruschwitz. Leipzig. Duncker & Humblot. 1911. 2,50 *M*.

Wenn Sie die Baugeldkontrakte einsehen, so steht da natürlich nichts von 14 % darin. Das wird auf anderem Wege gemacht: durch Prolongierung der Wechsel, durch Provision, durch das schöne Wort Damnum; aus vielen verschiedenen Quellen setzt sich das alles zusammen, aber das wirtschaftliche Endergebnis ist, daß derjenige, der bauen will und nicht über große eigene Mittel verfügt, für das Baugeld zu viel zahlen muß. Wenn Sie dann berechnen, daß wir in Dresden in normalen Jahren ein Baugeld von 18 bis 20 Millionen Mark brauchen, so können Sie daraus ermessen, um wieviel der Hausbau durch diese Art der Kreditorganisationen verteuert wird.

Wir können also sagen: die Entwicklung in Deutschland hat es mit sich gebracht, daß der alte Kapitalist das Haus nicht mehr baut, sondern daß das Haus auf dem Kreditwege gebaut wird, und bei diesem Kreditbau müssen wir weiter davon ausgehen, daß in den großen Städten — wie in Dresden so liegt es auch in den meisten anderen Städten — durch das Baugeld eine ganz wesentliche Verteuerung des Hauses eintritt. Gelingt es da, durch irgend eine Organisation das Baugeld zu den normalen Sätzen des Geldmarktes zurückzuführen, so können wir schon sagen, daß nicht eine absolute, aber doch eine relative Ermäßigung der Kosten des Hausbaues eintreten wird.

Ich möchte mich nunmehr zu dem zweiten Teil meines Vortrages, zur Frage der Beschaffung zweiter Hypotheken, wenden.

Die zweite Hypothek läßt man mit 60 % bis 66 % des Hauswertes, in einigen Gegenden sogar mit 70 % beginnen, so daß wir das letzte Drittel des Hauswertes zur zweiten und folgenden Hypotheken einzurechnen haben.

Diese zweite Hypothek ist nun schwer zu bekommen. Und während wir vorhin bei der ersten Hypothek auf einen organisierten Kapitalsmarkt stießen, Bankenvermittelung und dergleichen, sehen wir hier, daß einzelne Privatkapitalisten, Banken durch Agenten eingreifen und das Geld hergeben. Das bringt es zunächst mit sich, daß die Öffentlichkeit keinen klaren Einblick in diese Verhältnisse hat. Wir haben ja lediglich deshalb die Feststellung der Kurse an der Börse bekommen — nicht, weil die Kaufleute etwa daran interessiert sind, die könnten auch ohne die Börsenkurse auskommen — sondern weil sich nach diesen Kursen weite wirtschaftliche Kreise in ihren Geldzahlungen einrichten. Der Diskont der Reichsbank ist eine für ganz Deutschland maßgebende Ziffer. Hier aber vollzieht sich alles in sehr kleinen Kreisen. Allgemeine Zinsbewertung, die aus der Fülle einzelner Vorgänge objektiv hervorgehen, gibt es nicht. Dadurch wird die Festsetzung des Zinsfußes *sehr* durch individuelle Momente allein beeinflußt.

Man hat bei der zweiten Hypothek von einer Umwandlung des Realkredites in einen Personalkredit gesprochen. Man sagt, bei der ersten Hypothek liegt ein Realkredit vor, bei der zweiten Hypothek tritt ein Personalkredit hinzu. Ich halte diese Auffassung für falsch. Sie mag vielleicht dann richtig sein, wenn die hypothekarische Belastung über 90 % hinausgeht, aber die zweite Hypothek, die bis 80 % geht, ist durch-

aus ein realer Vorgang, nur durch die persönlichen Beziehungen, die bei der Geldaufnahme meist hineinspielen, tritt ein subjektiver Moment ein und daher kommt die Behauptung, daß man es mit einem subjektiven Kredit zu tun habe.

Das Haus ist gebaut, es kommt zu dem zweiten Kreditvorgang. Es findet sich ein Käufer des Hauses. Er kann, sagen wir mal 10 %, als Anzahlung für den Kauf des Hauses zahlen, das übrige will er durch Hypotheken decken. Jetzt werden der größte Teil der Baugelder durch Vermittlung der Agenten mit 1 % und mehr Abschlußprovision in eine erste Bankhypothek umgewandelt. Nun handelt es sich noch um Beschaffung der zweiten Hypothek. Ein Teil der zweiten Hypothek diente meistenteils noch zur restlichen Deckung der Baugelder, ein weiterer Teil aber dient dazu, die Forderungen der Bauhandwerker, soweit sie hypothekarisch sichergestellt sind, zu bezahlen. Wir sehen: die zweite Hypothek besitzt die überaus wichtige Funktion, die Handwerker zu bezahlen.

Ich will auf die Frage der Sicherstellung der Handwerkerforderungen nicht eingehen, weil dies uns etwas abseits führen würde, nur soviel möchte ich feststellen, daß jedenfalls eine bessere Grundlage des Kredites zur Beschaffung zweiter Hypotheken eine außerordentliche Sicherstellung der Handwerkerforderungen bilden würde.

Der Käufer aber sucht nun durch seine Verbindungen die zweite Hypothek zu bekommen. Daß er in den weitaus meisten Fällen diese Hypothek bekommt, zeigt ja das Endergebnis, wenn wir die Verschuldungsstatistik betrachten. Das Kapital ist also in der Volkswirtschaft da, es ist nur nicht organisiert da, und durch die Nichtorganisation wird es so teuer und treten die weiteren Umstände und Mißstände ein, die ich geschildert habe.

Nun kommen wir zu der letzten Frage, die uns interessiert, wie ließe sich hier Abhilfe schaffen.

Da sehen wir zunächst einen Weg, den der folgende Herr Referent ausführlich mit Ihnen behandeln wird, daß da, wo es sich um gemeinnützige Unternehmungen handelt, gegenwärtig schon über die Verschuldungsgrenze hinaus, bis zu der man bei ersten Hypotheken geht, daß nämlich bis zu 80 % Geld ausgeliehen wird. Dieser Weg aber kann nur in beschränktem Maße begangen werden. Wir können uns nicht den ganzen Hausbau durch gemeinnützige Gesellschaften besorgt vorstellen. Wir müssen uns sagen, daß wir, wenn wir das Wohnungswesen regeln wollen, dann auch Rücksicht zu nehmen haben auf die private Erwerbstätigkeit, auf das Bauunternehmertum. Und da zeigen sich jetzt Ansätze zu einer Verschlechterung. Wenn man dem Hausbau nachgeht, so kann man beobachten, wie die Lasten, die auf das Haus gelegt werden, sich von Jahr zu Jahr gesteigert haben. Geht die Bewegung so weiter, so hege ich persönlich die Befürchtung, daß sich immer weniger Leute finden werden, die ein Haus kaufen. Wenn aber keine Käufer für die Häuser da sind, dann können wir auch keine Häuser bauen. Der Weg, den wir also jetzt einschlagen, schränkt auf die Dauer — das ist wenigstens anzunehmen — den Hausbau ein, er schränkt ihn aber vor allen Dingen da ein, wo

es uns darauf ankommt, daß gebaut wird, den Bau von Häusern für untere und mittlere Schichten.

Es zeigen sich jetzt schon schwere Nachteile in den Städten. Die Bautätigkeit für kleine Wohnungen läßt nach. Man hat sich da geholfen, daß die Stadtverwaltungen eine gewisse Summe bewilligt haben, die als zweite Hypotheken für Häuser, die Arbeiterwohnungen enthalten sollen, verwendet werden. Wir haben bei den Staatsverwaltungen ebenfalls solche Vorgänge zu verzeichnen; es werden zweite Hypotheken an Baugenossenschaften, wenn sie Arbeiterwohnstätten herstellen wollen, ausgegeben werden. Noch weiter ist man im Westen Deutschlands, im Rheinlande, Westfalen gegangen. Vor allen Dingen ist der großartigen Tätigkeit der Stadt Neuß zu gedenken, die es ermöglichte, fast 10 % ihrer Einwohnerschaft in gemeinnützigen gebauten Häusern unterzubringen. Wohin wir blicken, können wir sehen, daß eine Bewegung im Fluß ist, um durch Vermittlung der zweiten Hypotheken den Hausbau zu ermöglichen.

Die Frage ist nun: Wie fassen wir diese Bewegung einheitlich zusammen, wie organisieren wir sie? Das Kapital ist in der Volkswirtschaft da. Es handelt sich darum, die Mittel zu finden, das Kapital, das jetzt beim Privatkapitalisten ist, von ihm los zu trennen und es dem allgemeinen Geldmarkt zuzuführen. Also eine Kreditorganisation, wie wir sie bei der ersten Hypothek glatt funktionieren sehen, auch für die zweite Hypothek zu erlangen.

Das allernächstliegende wäre es, zu sagen: dies ist eine Aufgabe der Hypothekenbanken, der Terraingesellschaften, der Baubanken usw. Mein Korreferent wird seine Thesen nach dieser Richtung vertreten. Ich kann ihm hier nicht folgen. Unsere Hypothekeninstitute, überhaupt alle die Institute, die mündelsichere Papiere herausgeben, würden meiner Ansicht nach den Kredit der mündelsicheren Papiere schädigen. Man kann die Wirkung nicht absehen, die auf dem Kapitalsmarkt dann eintreten wird! Wir haben unsere Anleihen konvertiert, den Zinsfuß herabgesetzt, mit dem Endergebnis, daß im Durchschnitt unsere deutschen Staatspapiere zeitweilig niedriger gestanden haben, als die italienischen. Dies sind die Wirkungen gewesen, die sich dann eingestellt haben! Man muß also in dieser Beziehung außerordentlich vorsichtig sein.

Das, was der Tag bringt, muß man zurückstellen gegen die allgemeinen Entwicklungsvorgänge. Für mich persönlich ist also dieser Weg nicht gangbar. Es muß ein anderer geschaffen werden, und zwar müssen wir den Gedanken haben: Wir müssen diese neuen Kreditinstitute so gestalten, daß das Geld nicht mehr im Hausbau festgelegt wird, sondern daß es, wie ich es im Anfang meines Vortrages gezeigt habe, noch zu weiteren Kreditoperationen befähigt wird. Das ist am einfachsten zu erreichen, wenn man eine Bank gründet, und diese Bank gibt Pfandbriefe oder andere Briefe aus oder Aktien, sodaß mit diesen Kreditpapieren weitere wirtschaftliche Operationen gemacht werden können. Die wirtschaftliche Notwendigkeit dazu liegt auf der Hand.

Es ergibt sich aber auch weiter, daß ein hoher Zinsfuß zu verdienen ist; ein höherer, wenn man zweite Hypotheken ausleiht, als wenn man

erste Hypotheken ausleiht. Was ist die Ursache, daß die Wirtschaft noch nicht aus sich heraus derartige Institute erzeugt hat, obwohl ein höherer Gewinn zu erzielen ist? Wir werden diese Ursache darin zu suchen haben, daß die Fortschritte auf diesem Gebiete sehr langsam kommen, der unmittelbare wirtschaftliche Vorteil, so sichtbar er uns vielleicht erscheint, doch nicht wahrgenommen werden kann.

Als die neueren Kreditinstitute im Ausgang des 18. Jahrhunderts begründet wurden, waren sie fast durchgängig genossenschaftliche Institute, die mit Unterstützung des Staates ins Leben gerufen wurden. Alles das, was wir heute auf dem Wege der Privatwirtschaft glatt lösen, das konnte damals nur durch staatliche und kommunale Unterstützung ins Leben gerufen werden. Wir können uns also sagen, wenn wir das 18. Jahrhundert zum Beispiel heranziehen, daß wir diesen Weg wieder zu gehen haben werden, daß wir wieder den Staat und die Gemeinde werden heranziehen müssen, um ähnliche Institute ins Leben zu rufen und erst dann, wenn sie ins Leben gerufen sind, wenn sie das Vertrauen des Publikums erworben haben, werden sie selbständig dastehen, wie auch unsere Hypothekeninstitute selbständig dastehen. Also nicht aus dem Geldmarkte an sich heraus, sondern in Verbindung mit den Staaten, der Gemeinde müssen wir dazu kommen, solche Banken zu schaffen.

Ich will mich zunächst bei dieser Betrachtung auf die Städte beschränken. Da wird zunächst der Einwand erhoben: Die Städte geben Kommunalpapiere heraus. Der Staat sieht sich bedroht durch die zunehmende Schuldenlast und Schuldenwirtschaft der Städte; er wird eine derartige weitere Ausdehnung der Anleihewirtschaft auf dem Gebiete des Geldmarktes nur sehr ungern sehen und Hindernisse bereiten. Gehen wir aber in das Problem selbst hinein, so können wir sagen, diese Kapitalien werden gegenwärtig schon aus der Volkswirtschaft herausgenommen. Es ist dasselbe Problem, vor dem wir standen, als die Eisenbahn in Deutschland gebaut werden sollte. Da haben die Einen gesagt, die Eisenbahn könnte nur durch den Staat gebaut werden, denn nur der Staat könnte das Kapital dazu hergeben. Meine Herren! Der Staat hat gar kein Kapital. Der nimmt sein Kapital auch nur auf dem Geldmarkte auf, und wenn der Kapitalmarkt kein Geld hergeben kann, bekommt es auch der Staat nicht. Die Summen müssen aus der Volkswirtschaft herausströmen. Dort ist der Anfang der ganzen Kapitalgewinnung, eine Konkurrenz also in dem höheren Sinne des Wortes kann nicht eintreten.

Der Weg — direkte städtische Kapitalaufnahme, direkte Kommunalanleihe — kann umgangen werden, wenn eine Stadt einer Bank gewisse Garantien gibt.

Wenn ich meine Gedankengänge weiter ausführen darf, so möchte ich sagen, die Städte sollen nicht selbst derartige Geldoperationen unternehmen, sondern sich auf eine dritte Körperschaft stützen. Sie sollen Banken die Vermittlung von zweiten Hypotheken übertragen und sie dabei weitgehend unterstützen. Nun möchte ich aber, meine Herren, aus dem kapitalistischen Problem, das ich bis jetzt mit Ihnen behandelt

habe, auf das Problem der Wohnungsreform übergehen, das sich in diesem Punkte schneidet und das in diesem Punkte eine besondere Bedeutung bekommt.

Wir wissen alle, daß, wenn der Staat oder die Gemeinde zu uns spricht, sie immer nur Machtworte spricht, und das empfinden wir ebenso unangenehm, als wenn ein Lehrer in der Schule ein Machtwort spricht. (Heiterkeit.) Wenn es gelingt, einen Teil dieser Probleme ohne Machtsprüche ihrer Lösung näher zu führen, so werden wir sagen dürfen, daß das der bessere Weg ist, den wir gehen können.

Wenn die Städte hier vorgehen, wenn sie Stadtgelder aufnehmen und durch Banken die Gelder zu zweiten Hypotheken verwenden lassen, so wäre damit der kapitalistische Vorgang beim Bau abgeschlossen. Da setzt aber die Forderung ein: durch Hergabe dieser Gelder sollen die Städte einen unmittelbaren Einfluß auf die Bebauung ihres Terrains gewinnen, in der Weise etwa, daß sie den Wohnungsbedarf zu regulieren versuchen, daß sie den soliden Bauunternehmer bei dem Baue bevorzugen und den unsoliden Bauunternehmer zurückdrängen, kurz, daß sie einen Einfluß auf die Wohnungsreform sich sichern. Alles dies sind Fragen, die uns in der Wohnungsreform so außerordentlich am Herzen liegen und die so schwer durchzusetzen sind. Alles dies ließe sich auf diesem Wege viel leichter erreichen, falls die Stadt dem Bauenden sagt: Wenn du das Haus in der und der Gegend baust und die Wohnungen nach der und der Art einrichtest, dann erhältst du die zweite Hypothek glatt, so wird man zugreifen, wenn ein wirtschaftliches Bedürfnis vorhanden ist. Die wohnungspolitischen Ziele, die die Stadt verfolgt, werden auf diesem Wege erreicht werden.

Meine Damen und Herren! Lassen Sie mich kurz zusammenfassen. Gründen die Städte durch Vermittlung Banken für zweite Hypotheken, so erfüllen sie nicht nur eine Aufgabe, die dem Geldmarkte zufällt, sondern sie erfüllen auch eine soziale Aufgabe; sie verbessern in einsichtsvoller Weise die Wohnungsverhältnisse ihrer Stadt.

Die Frage, die dann naturgemäß weiter aufgeworfen werden kann, ist die, sind unsere Städte fähig, solche Aufgabe durchzuführen. Und da muß ich als ein Mann, der sich vielfach mit den deutschen Städten hat beschäftigen müssen, freilich sagen, ich habe den Eindruck gewonnen, daß in unseren Städten eine derartige Tatkraft vorhanden ist in frischem Vorwärtsstreben, wie ich es in wenig anderen Berufsgruppen bisher erlebt habe, und ich habe das volle Zutrauen, daß, wenn mit diesen Aufgaben die Stadtverwaltungen betraut werden, wenn ihnen dies neue Machtmittel gegeben wird, sie es in einer vernünftigen, wirtschaftlich entsprechenden Weise benutzen werden.

So glaube ich, daß wir auf dem Wege der Kreditbeschaffung für zweite Hypotheken ein Mittel haben, die Frage, die uns allen am Herzen liegt, der Lösung näher zu bringen, die Wohnungsverhältnisse der unteren und mittleren Schichten zu verbessern, einen soliden Handwerksstand zu stärken und ein berufsfreudiges Bauunternehmertum heranzuziehen! (Lebhafter Beifall.)

2. Korreferat von Landesbankrat Reusch-Wiesbaden.

Landesbankrat Reusch-Wiesbaden: Meine Damen und Herren! Mit den lichtvollen Ausführungen des Herrn Referenten wird man sich wohl gern ohne weiteres einverstanden erklären können. Auch ich bin bis auf einen Punkt, auf den ich noch zu sprechen kommen werde, mit diesen Ausführungen einverstanden.

Wir haben unsere Aufgabe so unter uns geteilt, daß mir die Aufgabe geworden ist, die Beteiligung der Sparkassen und der verwandten Institute bei der Beschaffung besonders der zweiten Hypotheken darzustellen.

Als ich mich zuerst daran machte, das Material für diesen Vortrag zu ordnen, da wurde es mir anfangs sehr schwer, mich von einem Begriff los zu machen, der unsere ganze Literatur in dieser Frage beherrscht. Es ist der Begriff der „Gemeinnützigkeit". Heute wollen wir uns nicht auf die „gemeinnützige Bautätigkeit" beschränken, wir wollen die gesamte Bautätigkeit ins Auge fassen. Die „gemeinnützige" Bautätigkeit hat ihre eigenen Bedürfnisse. Sie beansprucht besonders billige Kapitalien, da sie sonst mit ihren Wohnungen nicht konkurrenzfähig ist. Die ungeheuren Kapitalien, die der Wohnungsmarkt im allgemeinen erfordert, lassen sich nicht aus diesen Quellen schöpfen. Sie lassen sich nur herbeischaffen, wenn dafür ein Zinssatz geboten wird, der dem allgemeinen Kapitalsmarkt entspricht, und der so hoch ist, daß er dem Kapitalisten genügt, um sein Kapital zu diesem Zwecke herzugeben.

Wir haben vorhin schon gehört, daß die Gebäudeherstellung in Deutschland jährlich einen Betrag von etwa 2,5 Milliarden Mark absorbiert. Das fremde Kapital, welches hierbei nötig ist, beschränkt auf den Wohnungsbau, ist natürlich geringer, ich schätze es auf 1,5 bis 2 Milliarden Mark. An diesem Kapital nehmen teil — natürlich mit erheblichen Schwankungen —: die Sparkassen mit zährlich etwa 400 Millionen Mark, einen vielleicht annähernd so großen Betrag liefern die Hypothekenbanken. Die Landesbanken, die Landesversicherungsanstalten, die Lebensversicherungsinstitute, Stiftungen und Fonds steuern jährlich vielleicht 200 Millionen bei. Der Rest entfällt auf das Privatkapital.

Die Quellen, die ich zuerst genannt habe, geben im allgemeinen nur das Geld zu ersten Hypotheken mit ganz geringen Ausnahmen; das Privatkapital kommt für erste und zweite Hypotheken in Betracht.

Der Zinsfuß für erste Hypotheken ist heute im allgemeinen ein mäßiger. Wenn er auch höher ist, wie in früheren Perioden, so steht er doch in keinem ungünstigen Verhältnis zu dem allgemeinen Geldmarkte. Die Sparkassen geben ihre Hypotheken zurzeit im allgemeinen zu Zinssätzen, die von $4^1/_4$ % nicht wesentlich abweichen. Ich habe im Herbst vorigen Jahres eine Umfrage bei den großen deutschen Sparkassen gehalten und von etwa 150 Sparkassen Antwort bekommen, die ein Einlagekapital von 5 Milliarden vertraten. Das Resultat war, daß nicht ganz $^2/_5$ von diesen Sparkassen einen Hypothekenzinsfuß von 4 % bis unter $4^1/_4$ % verlangten, etwas mehr wie $^2/_5$ forderten einen Zins-

fuß von 4¼ bis nicht ganz 4½ % und ⅕ verlangte 4½ % bis unter 4¾ %. Darüber hinaus gingen nur zwei Sparkassen. Diese Zinssätze müssen aber als mäßig bezeichnet werden zu einer Zeit, zu der 4 % mündelsichere Papiere zu Pari oder selbst unter Pari angeboten werden.

Auch die viel geschmähten Hypothekenbanken nehmen einen Zinssatz, der nicht unverhältnismäßig hoch ist. Die Hypothekenbanken verteilen jetzt eine Dividende von durchschnittlich 8,5 %. An sich ist für ein Industriepapier diese Dividende zurzeit nicht übermäßig hoch. Wir haben die Möglichkeit daraus zu berechnen, wie viel billiger die Hypothekenbanken sein könnten, wenn sie nach dem Beispiel der gemeinnützigen Institute sich auf eine Dividende von 4 % beschränken wollten. Nun müssen wir berücksichtigen, daß die Aktien der Hypothekenbanken z. T. mit erheblichem Agio ausgegeben worden sind. Wir müssen deshalb den Zinssatz von 4 % auf 5 % erhöhen, wenn wir eine Gleichstellung mit den gemeinnützigen Instituten herbeiführen wollen. Wenn die Hypothekenbanken ihre Dividende, die über 5 % des Aktienkapitals hinausgehet, den Hypothekenschuldnern zukommen ließen oder weniger von ihnen einzögen, dann würde die jährliche Zinsenleistung noch nicht ¼ % niedriger sein, einbegriffen alle Provisionen! Nehmen also die Hypothekenbanken einen Aufschlag von ¼ %, so ist das höchst mäßig, die Sparkassen nehmen keinen geringeren Aufschlag, und die Landesbanken, wenigstens die älteren Institute, werfen Überschüsse für ihre Garantie-Verbände ab, die sich durchaus in dem Satz von ¼% der Hypothekenzinsen bewegen, und wir werden es erleben, wenn die in den letzten Jahren gegründeten städtischen Hypothekenbanken einmal älter geworden sind und Fonds angesammelt haben, werden sie auch Überschüsse abwerfen und Überschüsse herauszuarbeiten suchen, die sich ganz in den Grenzen bewegen werden, wie die der Sparkassen und der Hypothekenbanken.

Auf dem Gebiete der ersten Hypothek ist also nicht nur genug Kapital zurzeit vorhanden, es ist auch nicht zu teuer.

Werfen wir aber einen Blick in die Zukunft und prüfen, wie sich die Verhältnisse später gestalten werden, so sehen wir da schwarze Wolken aufsteigen. Ihnen allen sind ja die Bestrebungen der Regierungen, wenigstens in den größeren Bundesstaaten, bekannt, die Sparkassen zur vermehrten Anlage ihrer Kapitalien in Staatspapieren und Wertpapieren überhaupt zu zwingen. Diese Bestrebungen sind schon ziemlich alt. Wenn sie in Preußen zur praktischen Durchführung gelangen, dann wird es dahin kommen, daß die preußischen Sparkassen dem Wohnungsmarkte künftig an 100 Millionen Mark weniger zur Verfügung stellen können, als sie es jetzt tun. (Hört! Hört!) Die Sparkassen sind nicht in der Lage, diese Gelder, die sie für die Staatspapiere *mehr* anlegen müssen, aus anderen Quellen zu nehmen, als aus den Kapitalbeträgen, die sie sonst dem Wohnungsmarkte zugeführt hätten. Dabei aber wird es nicht bleiben. Durch die vermehrten Bestände in Wertpapieren werden die Sparkassen gezwungen werden, mit ihrem Einlagen-Zinsfuß herunterzugehen, und dieses Heruntergehen im Zinsfuße wird unzweifelhaft die

Wirkung haben, daß den Sparkassen weniger Kapital zuströmen wird. Wir haben dafür einen ganz sicheren Beweis. In Preußen ist der Zinsfuß östlich der Elbe bei den Sparkassen ein ganz anderer, als westlich der Elbe. In Ostelbien betrug er 1908 3,16 %, in Westelbien betrug er etwa ½ % mehr. Die Wirkung war, daß in Ostelbien der Durchschnittsbetrag auf ein Sparkassenbuch 590 Mark, in Westelbien 1050 Mark war.

Große Kapitalien legen natürlich Wert auf einen hohen Zinsfuß und es ist ganz klar, daß in Ostelbien der Durchschnittsbetrag eines Sparkassenbuches geringer sein muß wie in Westelbien. Und warum gaben die ostelbischen Sparkassen nur 3,16 %, d. h. ½ % weniger wie die westelbischen? Das ist ebenfalls ganz klar. Die ostelbischen Sparkassen haben bereits jetzt 34 % ihrer Kapitalien in Wertpapieren angelegt und die westelbischen Sparkassen nur 16 %. Wir können damit rechnen, daß, wenn auch die westlichen Sparkassen 30 % in Wertpapieren angelegt haben werden, dann auch dort der Zinsfuß heruntergegangen sein wird und der Durchschnittsbetrag des Sparkassenbuches sich ähnlich ermäßigt haben wird. Ganz kolossale Kapitalien werden den Sparkassen entzogen werden, oder werden ihnen wenigstens weiterhin nicht mehr zuströmen. Einigermaßen sichere Abschätzungen sind natürlich nicht möglich. Der Betrag von 100 Millionen, der sowieso ausfallen wird, wird jedenfalls noch ganz erheblich gesteigert werden.

Woher soll ein Ersatz für diesen Ausfall kommen? Man denkt natürlich zunächst an die Hypothekenbanken. Aber die Hypothekenbanken arbeiten nur in großen Städten.

Nun steht fest, daß die großstädtischen Sparkassen, d. h. Sparkassen in Städten von über 25 000 Einwohnern, bereits jetzt ihren Einlagebestand zu 28 % in Effekten angelegt haben, die Sparkassen der kleineren Städte nur zu 16 bis 18 %. Also wird sich der Ausfall hauptsächlich in kleineren Orten und auf dem Lande geltend machen. Hier kommen aber die Kapitalien der Hypothekenbanken, die Ersatz schaffen können, nicht in Betracht. Einen kleinen Teil werden die Landesbanken übernehmen, diese sind aber nicht in der Lage, ihren Wirkungskreis und ihren Obligationsabsatz beliebig auszudehnen. Beträge, wie sie hier in Frage kommen, können nicht im entferntesten zur Verfügung gestellt werden, wir werden also in kleinen Orten und auf dem Lande mit einem unersetzlichen Ausfall rechnen müssen.

Ist denn dieses Gesetz so unbedingt nötig, ist es nötig, die Sparkassen zu solchen Maßregeln zu zwingen, die unbedingt unheilsame Folgen haben werden? Man sagt, man müsse die Liquidität der Sparkassen erhöhen, diese Maßnahmen sollen dem Zwecke dienen, die Sparkassen zu stärken. Nun sind die Sparkassen der Überzeugung, daß die bisherige Liquidität durchaus genügt. Die Sparkassen verfügen schon über eine Erfahrung von annähernd 90 Jahren. In dieser Zeit gab es Kriege, Hochkonjunkturen, Depressionen und Krisen und aus jedem Jahre sind die Sparkassen hervorgegangen mit einer Zunahme an Zahl der Einlagen, mit Ausnahme des Jahres 1848, des Jahres, in dem der Glaube an die Zukunft der Staaten ins Wanken geraten war. Das ist das einzige

Jahr, in dem die Sparkassen einen Rückfluß von Spareinlagen erleben mußten. Solche Verhältnisse werden aber hoffentlich nicht wieder kehren. Man ist sich auch in Bank-, Börsen- und Handelskreisen vollständig einig darüber, und das trat auch bei der Bankenquete hervor, daß es ganz unmöglich und unwirtschaftlich sein würde, sich auf solch unwahrscheinliche Verhältnisse jetzt schon einzurichten.

Die Liquidität der Sparkassen ist nach Ansicht der Sparkassen selbst eine genügende. Die Sparkapitalien besitzen nämlich eine außerordentliche Stabilität. Wenn man für eine längere Periode von Jahren den Betrag der jährlichen Rückzahlungen in Verhältnis bringt zu dem Einlagekapital, so bekommt man eine erstaunlich gleichartig laufende Linie. In den 50er Jahren kamen auf je 100 Mark Sparkapitalien Rückzahlungen von 38 Mark und von nun an bewegt sich diese Kurve abwärts. Sie geht 1885 herunter bis auf 23 Mark und nun bewegt sie sich 20 Jahre lang immer um 23 Mark herum. Die Ausschläge bilden immer nur Bruchteile von Prozenten. Nur in den letzten Jahren beginnt die Linie um eine Kleinigkeit aufzusteigen.

Die Abwärtsbewegung in der Kurve, die also die Verstärkung der Stabilität darstellt, wurde nicht unterbrochen durch die Kriegsjahre 1866 und 1870. Im Jahre 1870 war der Rückzahlungsbetrag im Verhältnis zum Kapitalbestand geringer als 1869 und er sank weiter in der Gründerzeit, und er sank auch weiter in der darauffolgenden schweren Krisis. Die Spareinlagen zeigten sich immer stabiler.

Woher das kommt, ist unschwer zu beweisen. Es kommt von dem allmählichen Vordringen der großen Kapitalien in die Sparkassen. Es besteht eine absolute Parallele zwischen dem Anwachsen des Durchschnittskapitals bei den Sparkassen und der Verstärkung der Stabilität.

Daß in den letzten Jahren die Kurve sich wieder leise aufwärts bewegt, hat einen ganz besonderen Grund und der liegt in der Einführung der täglichen Verzinsung und in der Einführung besonderer Maßnahmen, z. B. darin, daß man in vielen Städten dazu übergegangen ist, die Beamtengehälter über die Sparkassenbücher laufen zu lassen. An sich bedeutet also dieses geringe Aufsteigen der Kurve nichts für die hier in Frage kommenden Tatsachen.

Das preußische statistische Landesamt hat auch durch eine umfangreiche Statistik festgestellt, daß die Bewegung auf den Sparkassenbüchern um so kleiner wird, je größer die Kapitalien sind. Bei den Kapitalien von 3000 bis 10 000 Mk. kommt eine Rückzahlung auf *ein* Sparkassenbuch nur in jedem vierten Jahre vor und zwar nicht etwa nur eine Totalrückzahlung, sondern einschließlich der Zins- und Teilrückzahlungen. Diese großen Kapitalien sind also so beständig bei den Sparkassen, daß nur auf jedes vierte Jahr eine Bewegung kommt. Das führt uns zu dem sicheren Resultate, daß die Sparkassenkapitalien so stabil sind, *daß ihre Anlage in Hypotheken durchaus die gegebene ist*. Wir haben gesehen, daß selbst in dem schlimmsten Jahre, das die Sparkassen in den letzten Jahrzehnten durchzumachen hatten, 1907, die Kurve der Rückzahlungen keinen Ausschlag zeigt, den man ohne Mikroskop wahr-

nehmen könnte. Es war, wie gesagt, das schlimmste Jahr für die Sparkassen. Es wurden plötzlich von allen Seiten 4 % mündelsichere Papiere selbst unter Pari angeboten. Man reflektierte auf Absatz in den Kapitalistenkreisen, die bisher Kunden der Sparkassen waren. Die Sparkassen hatten mit dem Zinssatze noch nicht folgen können und noch einen durchschnittlichen Zinssatz von 3,35 %, und trotzdem blieben die Sparkassen-Freunde Sparkassen-Freunde und ließen sich nicht verleiten, diesen ihre Kapitalien zu entziehen und in höher verzinslichen Werten anzulegen.

Das ist eine Stabilität, die unbedingt das Verlangen der Regierungen, die Sparkassen sollten ihre Liquidität erhöhen, als überflüssig erscheinen läßt. Ich bin auch überzeugt, daß bei diesen Wünschen, die Liquidität der Sparkassen zu erhöhen, das Interesse an der Steigerung des Kurses der Staatspapiere weitaus das vorwiegende ist.

Als 1906 bereits ein ähnlicher Gesetzentwurf dem Herrenhause und dem Abgeordnetenhause in Preußen vorlag, da haben Vertreter sämtlicher Parteirichtungen im Abgeordnetenhaus Stellung gegen den Gesetzentwurf genommen. Ein Vertreter der konservativen Partei erklärte, er wrde niemals einem Gesüetzentwurf seine Zustimmung geben, der bei Regelung von Sparkassenverhältnissen nicht ausschließlich die Interessen der Sparkassen wahrnehmen würde, und der Vertreter des Zentrums führte in längerer vortrefflicher Rede aus, wie schädlich und unheilvoll dieses Gesetz wirken würde. Er sagte, das Gesetz führe mit Unrecht seine Bezeichnung „Gesetz betreffend die Anlage der Sparkapitalien"; richtiger sollte man es bezeichnen „Gesetz betreffend Hebung des Staatskredites" oder „Gesetz betreffend Besteuerung der Sparer". Ich möchte noch einen dritten Namen für das Gesetz vorschlagen: „Gesetz betreffend Erschwerung des Wohnungswesens". (Zustimmung.)

Noch eine andere Maßnahme steht uns wenigstens in Preußen bevor, die die Hergabe von Sparkapitalien für den Wohnungsbau erheblich erschweren und herabsetzen wird. Bisher hat sich bei preußischen Sparkassen die Gepflogenheit herausgebildet, wenn sie ihre Kapitalien nicht in Hypotheken in eigenen Bezirken unterbringen können, dann diese Kapitalien in Hypotheken in anderen Bezirken auszuleihen. Sie werden wohl aus den Zeitungen gelesen haben, daß Sparkassen vom Niederrhein Kapitalien auf Hypotheken in Oberschlesien hergeben.

Meine Herren! Im Interesse des Wohnungsbaues ist ein solcher Kapitalausgleich aus Gegenden mit überflüssigem Kapital nach Gegenden mit Kapitalbedarf durchaus zu begrüßen. Die Sicherheit der Hypotheken, die in so weite Ferne gegeben werden, ist vielleicht mehr bedroht, als wenn sie in nächste Nähe gegeben werden. Wenn seitens des Ministeriums des Innern Maßnahmen getroffen werden, welche diese Verhältnisse anderweitig regeln, so wird man insoweit nichts dagegen haben können, wenn sie lediglich die Sicherheit der Sparkassen im Auge haben. Ich habe aber die Vermutung, und man hat sie allgemein in Sparkassenkreisen, daß auch hier diese Absicht nicht überwiegt, sondern dahin geht, die Anlage in Hypotheken zu erschweren und diejenige in

Effekten, besonders Staatspapieren, zu fördern. Die bisherigen Erfahrungen, die die Sparkassen mit der Sicherheit ihrer Hypotheken gemacht haben, sind so glänzend, daß irgend ein Eingriff der Staatsgewalt in dieser Beziehung nicht nötig erscheint. Die preußischen Sparkassen haben jährliche Verluste an Hypotheken zwischen Hunderttausend und Zweihunderttausend Mark zu tragen. Das ist für die Sparkassen eine Bagatelle, es kommen pro Tausend Mark Zinseinlage 50 Pfg. bis eine Mark heraus, und das ist das Resultat bei einer Anlage-Politik der Sparkassen, die bis in die kleinsten Orte geht und die unscheinbarsten Objekte nicht zu beleihen scheut. Hoffentlich kommt es auch auf diesem Gebiete nicht zu übergriffen, welche eine wesentliche Störung in dem Kapitalsausgleich auf dem Wohnungsmarkte hervorrufen werden.

Auch auf einem anderen Gebiete droht uns, wie ich glaube, eine Gefahr. Sie kommt durch das Vordringen der Depositenbanken. Die Depositenbanken haben sich in den letzten Jahren gewaltig entwickelt. Sie überziehen das ganze deutsche Reich mit einem Netz von Depositenkassen und haben es verstanden, in immer weiterem Umfange die Kapitalisten und selbst die Kleinkapitalisten an sich heranzuziehen. Die deutschen Sparkassen haben in dieser Sache schon entschieden Stellung genommen und der Befürchtung Ausdruck gegeben, daß auch ihr Kleinkapitalistenpublikum immer mehr in die Netze der großen Depositenkassen gezogen werden würde. Woher kommt dies? Die Depositenbanken machen dem Publikum den Erwerb und den Besitz von Effekten so außerordentlich bequem, daß dies zweifellos manche Kapitalisten allmählich dazu bringen wird, diese Art der Kapitalsanlage vorzuziehen. Ich weiß es aus meiner praktischen Erfahrung: früher war es bei den öffentlichen Korporationen, Kirchengemeinden usw. üblich, ihre Fondsgelder, Stiftungsgelder ꝛc. in Hypotheken anzulegen und selbst bei kleinsten Hypotheken im Lande konnte man solche Geldgeber feststellen. Heute findet man diese Gelder meistens im Staatsschuldbuche eingetragen oder bei der Landesbank in mündelsicheren Papieren hinterlegt.

Diese Bewegung vollzieht sich zweifellos auch bei dem Privatpublikum, und es ist nicht abzusehen, welche Ausdehnung sie einmal nehmen wird. Es gibt aber, glaube ich, ein Mittel, dem entgegenzuarbeiten, und dieses Mittel besteht darin, dem Hypotheken-Kapitalistenpublikum diejenigen Bequemlichkeiten zu bieten, die das Effektenpublikum von den Banken geboten bekommt. Ich halte gerade diese Aufgabe für keine besonders schwierige. Ich denke mir die Sache so, daß die Sparkassen und Landeshypothekeninstitute sich bereit finden lassen, diese Aufgabe zu übernehmen, indem sie die Vermittlung von Kapitalien für erste und zweite Hypotheken in ihren Geschäftskreis einbeziehen und bereit sind, alle die Arbeiten zu leisten, die mit dem Erwerbe und Besitz einer Hypothek verbunden ist. Es ist natürlich ausgeschlossen, daß solche Institute irgend einen Rat erteilen oder eine Verantwortung übernehmen. Das wird aber im allgemeinen auch nicht nötig sein, wenigstens der Ausdehnung dieses Geschäftszweiges nicht sehr im Wege stehen, denn die Sparkassen können dadurch Ersatz schaffen, daß sie von vertrauenswürdigen, sachverständigen

Personen Gutachten einziehen und diese dem Kapitalisten zur Information vorlegen. Die übrigen Arbeiten bestehen darin, daß sie die Beseitigungen der Voreinträge besorgen, die Urkunden prüfen, die Hypothekenzinsen einziehen, die Hypothekenbriefe in Verwahrung nehmen, und wenn es nötig sein sollte, bei Zwangsversteigerungen oder Zwangsverwaltungen den Kapitalisten vertreten.

In Sparkassenkreisen ist man der Übernahme dieses Geschäftszweiges nicht abgeneigt. Auf dem letzten Sparkassentage in Berlin wurde eine Schrift verteilt, die eine Amtssparkasse im Hannoverschen herausgegeben hatte. Sie sollte eine Werbeschrift sein und Verteilung finden bei den Kreiseingesessenen. Es war eine öffentliche Sparkasse, und in dieser Werbeschrift war auch unter anderem angeführt: „Vermittelung von zweistelligen Hypotheken", und in dieser Werbeschrift waren zugleich die Originalformulare enthalten sowohl für diejenigen, die Geld bei der Sparkasse suchen sollten als auch für diejenigen, die der Sparkasse Geld anboten zur Vermittelung.

Auch einige Landesbanken und Landeskreditinstitute sind dieser Frage schn wiederhlt näheoor getreten. Es ist eigentümlich, daß diese Institute hierzu nicht gekommen sind aus Interesse für den Wohnungsbau. Ich will ihnen gar keinen Vorwurf daraus machen, sondern ich halte das gerade für das wesentlichste und für ein Zeichen, daß die Sache eine Zukunft haben wird. Man glaubt nämlich bei einigen Landesbanken die Beobachtung gemacht zu haben, daß der Absatz ihrer Hypotheken sich nicht in dem Maße vollzieht, wie es sein sollte, und man schreibt die Ursache dem zu, daß die Grenze von 50 %, auf die die meisten Landesbanken angewiesen sind, heutzutage nur für einen allzuengen Kreis von Geldsuchern in Frage kommt. Sie hoffen die Absatzfähigkeit ihrer Hypotheken dadurch zu vergrößern, daß sie, wenn sie in der Lage sind, einem Geldsucher, der mit 50 % nicht auskommt, zugleich Privatkapital in der gewünschten Höhe zweitstellig als Vermittler zur Verfügung zu stellen. Unter den Landeskreditinstituten im Westen Deutschlands hat hierüber schon eine eingehende Beratung im vorigen Jahre stattgefunden. Die Meinungen waren allerdings noch geteilt. Von einigen Seiten wurde auch Bedenken geltend gemacht, die allerdings lediglich darin bestanden, daß bei einem eventuellen Verlust, den ein Kapitalist erleiden würde, bei einer Hypothek, die von der Landesbank vermittelt ist, das Ansehen der Landesbank Schaden erleiden könnte. Von anderer Seite wurde dieser Grund als nicht maßgebend angesehen.

Auch die Bank, die der ostpreußischen Landschaft angegliedert ist, — die Landschaften sind bekanntlich ähnliche Institute wie die Landesbanken, sie sind zwar auf anderen juristischen Grundlagen aufgebaut, sie sind aber Institute, die den mit öffentlichen Garantien ausgestatteten Hypotheken-Instituten an die Seite gestellt werden können — diese Bank der ostpreußischen Landschaft vermittelt schon seit einigen Jahren zweistellige Hypotheken. In den letzten beiden Jahren hat sie 215 Hypotheken im Gesamtbetrage von 6,5 Millionen Mark vermittelt. Sie nimmt dafür eine Provision von ½ %. Und erst kürzlich

hat ein Direktor einer bedeutenden westdeutschen Landeshypothekenbank in einem Aufsatz im „Plutus" sich dahin ausgesprochen, daß es Aufgabe der Gemeinde sei, ähnlich wie sie Arbeitsvermittelungsämter eingeführt habe, auch Hypothekenvermittelungsämter einzuführen, und seine Ansicht geht dahin, wie ich persönlich weiß, daß es angebracht sein würde, diese Hypothekenvermittelungsämter an die städtischen Sparkassen anzugliedern, weil ja hierzu eine gewisse Kenntnis des Hypothekenwesens und Geldverkehrs gehört. Dieser Vorschlag deckt sich also durchaus mit dem meinigen.

Sie sehen, diese Frage der Hypothekenvermittelung ist weder den Sparkassen noch den Landesbanken fremd, und verschiedentlich schon in die Praxis eingeführt, jedoch bisher nur für zweite Hypotheken. Es liegt aber gar kein Grund vor, dies nicht auch auf erste Hypotheken auszudehnen. Allerdings liegt hier das Bedürfnis nicht gleich stark vor.

Bei den zweiten Hypotheken liegen die allgemeinen Verhältnisse erheblich ungünstiger.

Ich brauche in dieser Beziehung nichts näheres mitzuteilen, da der Herr Referent dies schon einwandfrei geschildert hat. Ich sehe die Möglichkeit einer wesentlichen Abhilfe auf diesem Gebiete nur dann, wenn diejenigen Geldinstitute, die mit einer öffentlichen Garantie ausgestattet sind, also schon aus diesem Grunde eine gewisse Verpflichtung haben, auch die soziale Seite möglichst in Betracht zu ziehen, bei ihren Ausleihen ähnliche Grundsätze verfolgen, wie es heute schon die Landesversicherungsanstalten tun. Sie wissen ja alle, und ich brauche es nicht weiter auszuführen, daß dies die ersten öffentlichen Institute sind, die über die mündelsichere Grenze bei ihren Beleihungen hinausgingen und soziale Rücksichten walten ließen.

Das haben die Landesversicherungsanstalten auch nicht aus reiner Menschenliebe getan, sondern nur, weil es durchaus im Rahmen ihrer Aufgabe lag. Sie leihen die Gelder aus, um den Arbeitern, den Versicherten, gesunde Wohnungen zu schaffen. Damit beabsichtigen sie, die Lasten, die sie selbst durch die Invalidität treffen werden, zu ermäßigen. Ganz ähnliche Rücksichten sollten aber auch bei den Sparkassen obwalten, und die Tendenz bei den Sparkassen bewegt sich auch durchaus in dieser Richtung. Man beginnt auch in diesen Kreisen jetzt immer allgemeiner anzuerkennen, daß die Sparkassen nicht nur die Aufgabe haben, die Spargroschen des kleinen Mannes aufzunehmen, und möglichst sicher und ertragreich anzulegen, man hat es auch als Aufgabe erkannt, diese Gelder wieder in die Kreise zurückzuführen, aus denen sie gekommen sind. (Sehr richtig.) Wenn man dadurch die wirtschaftliche Lage der Kreise, denen die meisten Sparer angehören, stärkt, dann werden den Sparkassen auch wieder weitere Spareinlagen in verstärktem Maße zufließen. Wir sehen, es besteht hier durchaus eine Parallele zwischen den Interessen, die die Landesversicherungsanstalten mit ihrer Kapitalsanlage verfolgen und denen, die die Sparkassen verfolgen sollten.

Die Hypothek ist in dieser Beziehung die idealste Form der Kapitalsanlage. Das Hypothekenkapital bleibt ja nicht beim Unternehmer

hängen. Es dient dazu, alle diejenigen zu bezahlen, die durch Arbeiten oder Lieferungen an den Bauten teilgenommen haben. Dadurch, daß die Sparkassen ihr Geld in Hypotheken anlegen, bringen sie es in die feinsten Kanäle, führen sie es den breitesten Schichten der arbeitenden Bevölkerung wieder zu. Dieselbe Aufgabe ließe sich ja auch erreichen durch Förderung des Personalkredites, aber beim Personalkredit, der aus denselben Gründen von den Sparkassen jetzt schon mit größerem Eifer gepflegt wird, lassen sich nur Hunderte von Millionen anlegen, aber keine Milliarden.

Wenn Sie sich klar machen wollen, wie gerade der Hypothekenkredit durch Hergabe von Hypotheken das Geld in die Kreise bringt, aus denen es stammt, oder stammen sollte, dann machen Sie sich klar, welche Wirkung es haben würde, wenn die Sparkassen gezwungen würden, alle ihre Kapitalien in Staatspapieren anzulegen. Der Staat baut ja auch Häuser und beschäftigt Arbeiter, aber doch nicht in dieser ungeheuer vielseitigen Weise wie diejenigen, in deren Händen die Hypothekenkapitalien der Sparkassen jetzt kommen.

Es ist bei solchen Riesenin stituten, wie es die Sparkassen sind, nicht nur nach dem Umfange der Kapitalien, die einzelnen von ihnen anvertraut sind, sondern auch nach der Zahl der Institute, die hierbei in Frage kommen, ungeheuer schwer, wenn man mit einem Male wesentliche Änderungen vornehmen und erzwingen wollte. Ich halte es deshalb vorerst für durchaus ausreichend, wenn den Sparkassen und den verwandten Instituten das Recht gegeben wird, 5 % ihrer Kapitalien über die mündelsichere Grenze hinaus anzulegen. Diese Kapitalien werden in wenigen Jahren bei den Sparkassen einen Gesamtbetrag von 20 Milliarden erreicht haben. 5 % dieses Betrages würden dann also eine Summe von einer Milliarde ausmachen. Das würde für den Anfang und vielleicht auf viele Jahre hinaus vollständig ausreichen, um das zu erfüllen, was in dieser Weise angestrebt wird. Da diese Beträge auch stärker amortisiert werden sollen, so werden schon bei einer Kapitalsanlage von einer Milliarde immer neue Kapitalien in die Sparkassen zurückfließen, die abermals angelegt werden können.

Wenn man den Sparkassen gestattet, über die mündelsichere Grenze hinauszugehen, so geht es natürlich nicht an, ihnen darin vollständig freie Hand zu lassen. Es müssen Kautelen geschaffen werden, damit das Hinausgehen über die mündelsichere Grenze nur dann stattfindet, wenn Fälle vorliegen, die besonders begünstigt werden sollen. Das ist beim Kleinwohnungsbau der Fall. Es muß auch in einer Weise geschehen, daß die Gefährdung möglichst herabgesetzt wird.

Ich habe in den Leitsätzen, die Ihnen allen vorliegen, solche Kautelen zusammengestellt; die Beschränkung auf 5 % der Spareinlagen ist schon eine Maßnahme von außerordentlichem Sicherheitswerte.

Daß nur Gebäude mit Kleinwohnungen, sowohl in Einzelwohnungen als auch in Mietskasernen, dafür in Frage kommen, nicht aber Häuser mit schwankendem Werte, Wirtshäuser, Geschäftshäuser usw., halte ich für eine weitere wesentliche Sicherung.

Nun wird selbstverständlich bei diesen Häusern auch geprüft werden müssen, daß sie den Anforderungen entsprechen, die man heute an Kleinwohnungen in gesundheitlicher Richtung stellen muß. Diese Maßnahme hat nicht nur einen Sicherheitswert nach der Richtung hin, daß solche Häuser ihren Wert weniger verlieren, wie andere Gebäude, es hat auch die Wirkung, daß die Gelder, die ja doch nun einmal für solche Zwecke beschränkt sind, auch nur für solche Wohnungen in Frage kommen, die dessen besonders würdig sind.

Einen hohen Kapitalsabtrag halte ich für selbstverständlich, ich habe ihn in den Leitsätzen auf 2,5 % desjenigen Kapitalsbetrages festgelegt, der die mündelsichere Grenze übersteigt. Ich weiß, er ist manchem zu hoch, er kommt manchem unmöglich vor, aber wir bei der Nassauischen Landesbank und Sparkasse sind dabei nicht ängstlich. Wir haben von jeher eine hohe Amortisation verlangt und haben das Publikum dazu im eigenen Interesse erzogen.

Aus dem letzten Jahresbericht der Nassauischen Landesbank und Sparkasse geht hervor, daß von 2600 Hypotheken, die wir im letzten Jahre gegeben haben, bei 177 Hypotheken die Kunden sich freiwillig verpflichtet haben, 2 % und mehr zu amortisieren. Bei etwa 1000 Hypotheken haben sich die Schuldner freiwillig verpflichtet, über 1 % bis unter 2% zu zahlen und zwar meistens $1^3/_4$ %, was damit zusammenhängt, daß unser Zinsfuß jetzt $4^1/_4$% beträgt, mit der Amortisation zusammen sind es 6 %; wenn das nicht so wäre, dann würden sie vielleicht auch wohl 2 % amortisieren.

Nun denke ich auch an die Bildung eines Spezialreservefonds. Ich stehe auf dem Standpunkte, große Kapitalien sind nur zu beschaffen, wenn dafür ein Zinsfuß gezahlt wird, der dem Kapitalmarkte entspricht. Ich denke mir auch nicht, daß die Sparkassen zweite Hypotheken oder Beträge, die die normale erste Hypothek übersteigen, zu dem billigen Zinssatze, wie sonst, gegeben würden. Ich glaube, wenn die Sparkassen sich da nicht einigermaßen dem Geldmarkte anpassen, dann wird die ganze Sache keinen großen Umfang annehmen. Man muß den Sparkassen gestatten, daß sie bei den zweiten Hypotheken einen höheren Zinsfuß nehmen, aber verlangen, daß sie diesen Betrag zu einem Reservefonds, zu einer Spezialreserve ansammeln. Ich habe in den Leitsätzen angenommen, daß die Sparkassen, wenn sie das Recht haben werden, Kapitalien über die mündelsichere Grenze hinaus anzulegen, gezwungen werden sollten, dafür Spezialreservefonds zu bilden, denen jährlich ½ % der über die mündelsichere Grenze hinaus ausgeliehenen Kapitalien zugeführt wird. Dann wird sich dieser Reservefonds schnell zu einem Betrage ansammeln, daß auch einmal etwas gewagt werden kann. Ich habe kürzlich auf einem Sparkassentag über dasselbe Thema gesprochen, einem Sparkassentage, bei dem hauptsächlich Rendanten von kleineren Sparkassen anwesend waren, und da zeigte sich immer die Angst, es könnte etwas bei den kleineren verloren gehen. Mit kleineren Reservefonds ist das natürlich sehr empfindlich. Hier ist eine Mitarbeit nur zu erwarten, wenn ein Spezialreservefonds zu diesem Zwecke angesammelt wird, wenn man die Sparkassen dazu zwingt, einen solchen anzusammeln.

Dieser Spezialreservefonds bildet gewissermaßen eine Selbstversicherung der Sparkassen und das führt uns auf die Idee der Hypothekenversicherung, auf die ich ganz kurz eingehen will. Je mehr ich mich mit der Frage der Hypothekenversicherung beschäftigt habe, umso einleuchtender und selbstverständlicher kam mir die Sache vor, und ich verstehe garnicht, wie so oft hierzu Anläufe genommen worden sind, die zu keinem praktischen Resultat geführt haben. Die Hypothekenversicherung besteht ja darin (sie kommt vorläufig nur für zweite Hypotheken in Betracht), daß eine Versicherungs-Gesellschaft, die Garantie dafür übernimmt, daß den Inhaber der zweiten Hypothek bei einer Zwangsversteigerung keinerlei Ausfall trifft. Der zweite Hypothekengläubiger wird dadurch sogar besser gestellt als der erste, falls es sich um vertrauenswürdige, kulante Versicherungsanstalten handelt. Er steht dann besser da und hat gar keine Sorge um sein Kapital, und ich kann es mir garnicht anders denken, daß die Leute, die ihr Geld sonst nur auf erste Hypotheken ausleihen, sich nicht geradezu zur zweiten Hypothek drängen werden.

Eine wesentliche Ausdehnung dieser versicherten zweiten Hypotheken kann allerdings nur stattfinden, wenn durch die Versicherung keine Verteuerung entsteht. Es kommt darauf an, wie hoch die Prämie sein wird. Ich glaube, dafür haben wir einen gewissen Anhalt. Es ist allgemein üblich in Zeiten von Geldflüssigkeit, daß die Zinsspannung zwischen der ersten und zweiten Hypothek ½ bis ¾ %, aber nie mehr wie 1 % beträgt. In dieser Zinsspannung ist das ganze Risiko enthalten. Die Geldgeber für zweite Hypotheken wollen für das übernommene Risiko natürlich voll entschädigt werden, und diese Zinsspannung würde sich wohl, denke ich mir, nicht in dieser Weise herausgebildet haben, wenn nicht ein vollständiger Ersatz für das Risiko darin läge. Denn die Geldgeber der zweiten Hypotheken pflegen nichts zu verschenken.

Außer dieser Risikoprämie liegt aber noch eine Entschädigung darin für die Unannehmlichkeit, die überhaupt die Hergabe von zweiten Hypotheken mit sich bringt. Ich denke mir die Sache so, daß bei einer normalen zweiten Hypothek sich die Versicherungsprämie unter dieser normalen Zinsspannung halten muß. Wenn dies aber der Fall ist, wenn zweite Hypotheken nicht dadurch verteuert werden, daß sie versichert sind, und wenn es einmal dazu kommt, daß dieser Zweig der Versicherung zweiter Hypotheken in weitere Kreise Eingang fände, dann glaube ich, werden viele Gelder, die bisher für erste Hypotheken zur Verfügung gestanden haben, auf zweite Hypotheken angelegt. Vielleicht ist es sogar denkbar, wenn große, vornehme Versicherungsanstalten diese Versicherung aufnehmen, daß auch die Sparkassen einmal dazu übergehen werden, solche zweite Hypotheken, für die eine Versicherung besteht, ebenso wie erste Hypotheken zu gewähren.

Meine Damen und Herren! Was ich Ihnen eben vorgetragen habe, die Ausdehnung der Hypothekenbeleihungen der Sparkassen, die ich auch gleichmäßig auf die Landesbanken ausgedehnt haben möchte, diese Vorschläge bewegen sich durchaus in der Linie der Entwicklungstendenzen dieser Institute.

Sie sind gar nichts neues. Wenn Sie den Sparkassenkalender aufschlagen, in dem sämtliche Vorträge, die je auf Sparkassentagen in Deutschland gehalten worden sind, verzeichnet sind, werden Sie unter dem Stichwort „Arbeiterwohnungen" eine ganze Liste von Vorträgen finden und sehen, daß schon eine große Anzahl von Sparkassentagen sich mit dieser Frage beschäftigt hat, wobei natürlich nur solche Hypotheken in Frage kommen können, die über mündelsichere Grenzen hinaus gegeben werden.

Das Normalstatut für die Sparkassen der Provinz Hannover sieht solche Beleihungen von Arbeiterwohnungen und Kleinwohnungshäusern bis zu 75 % bereits jetzt vor, und in der Provinz Hannover finden solche Beleihungen bereits jetzt in größerem Umfange statt. Dieses Normalstatut hat die Genehmigung der Aufsichtsbehörde, des Oberpräsidenten, erhalten. In der Rheinprovinz bewegen sich die Bestrebungen der Sparkassen in gleicher Richtung, auch dort gibt es schon Sparkassen, die Beleihungen dieser Art vornehmen.

Unter den Landesbanken findet sich auch bereits eine, nämlich das staatliche Kredit-Institut in Oldenburg, das Beleihungen von Kleinwohnungsbauten über die mündelsichere Grenze hinaus bis zu 75 % vornimmt. Auch die nassauische Sparkasse gibt Darlehen zu diesem Zweck über die Mündelgrenze hinaus, allerdings nur dann, wenn außer der Sicherungshypthek, die dafür errichtet wird, auch noch eine Bürgschaft geleistet wird. In der gleichen Weise macht es die Bezirkssparkasse in Mainz, die systematisch und in großem Umfange den Bezirkseingesessenen den Erwerb von Kleinwohnungen erleichtert, indem sie die Ablösung des Restkaufgeldes übernimmt. Sie gibt Immobiliarkredit bis zu 80 % bei dem Erwerb von solchen Kleinwohnungen, wenn der Verkäufer des Hauses die Bürgschaft übernimmt. Sie sehen also, auch dies ist für die Sparkassen nichts neues, selbst für die Landesbanken liegt in meinen Vorschlägen keine prinzipielle Neuerung.

Worauf es ankommen kann, ist jetzt eigentlich nur das, daß diese Grundsätze, die jetzt nur vereinzelt vertreten werden und vereinzelt in die Praxis übergeführt sind, Allgemeingut derjenigen Institute werden, die hier in Frage kommen, daß ein gewisses System in diese Sache gebracht wird. Was anzustreben ist, ist glaube ich das, daß, ebenso wie bei den Vorständen dieser Institute das geschäftliche Verantwortungsgefühl fein und vollkommen ausgebildet ist, auch das soziale Verantwortungsgefühl sich ausbildet. (Beifall.)

Diskussion zu den Vorträgen Wuttke und Reusch.

Geh. Justizrat Prof. Dr. Erman-Münster i. W.: Meine Damen und Herren! Die beiden musterhaft klaren Vorträge, die wir eben hörten, haben sich strengstens auf ihr Thema beschränkt. Darin liegt die Möglichkeit und wohl auch die Nützlichkeit einer Ergänzung, und ich habe mich zum Worte gemeldet, um damit zugleich meinen eigenen Vortrag, den ich heute nachmittag zu halten habe, und der ein Übermaß von Stoff in sehr kurzer

Zeit bewältigen muß, in etwas zu entlasten, durch Erläuterung meiner Leitsätze 2 und 3, die den Bau auf unbezahltem Boden in der Form des Hypothekenbaues erörtern.

Herr Professor Wuttke sagte vorhin: die juristische Auffassung besteht darin, daß unter einem Begriff oft diametral entgegengesetzte Dinge zusammengefaßt werden, und ich erwartete, daß er als schlagendstes Beispiel hierfür den Begriff „Baugeld" anführen würde in seinem Leitsatze 2:

„Der Bauunternehmer erhält zumeist von Dritten gegen Sicherstellung das Baugeld. Dies pflegt die Grunderwerbs- und Baukosten ohne Unternehmergewinn zu umfassen."

Hier sind in der Tat zwei diametral entgegengesetzte, aufs feindlichste gegeneinander wirkende Faktoren mit einem kurzen „und" zusammengefaßt, und in ihrer Nichtunterscheidung, in dem Nichtbetonen des Gegensatzes zwischen Grunderwerbskosten und Baukosten liegt, meines Erachtens, ein großer Teil der ganzen Hypothekenfrage.

Herr Professor Wuttke hat uns die erschreckenden Mißstände vorgeführt, die bei unserem aus Berlin entlehnten, großstädtischen Mietskasernenbau für die Beschaffung zweiter Hypotheken stattfinden, wie da oft ein Wucher schamlosester Art getrieben wird durch die Erpressung von 12 %, ja mitunter von 14 bis 18 % des Kapitals für die bloße Vermittelung und Beschaffung des Baugeldes. Diesem Übelstand wollen nun die beiden Herren Referenten abhelfen durch ein Eingreifen so oder so gestalteter, öffentlicher Institute für zweite Hypotheken.

Eine augenblickliche Erleichterung der Baugeldbeschaffung würde dadurch ohne Zweifel erreicht werden, aber auch eine dauernde? Ist es nicht der Versuch, ein Faß mit durchlöchertem Boden zu füllen? Denn wenn wir auf diese Weise einige Milliarden mehr unserem Wohnungsbau zuführen, wer steht uns dafür, daß nicht gerade dank dieses neuen Kapitalszuflusses in 10 bis 20 Jahren die Baubodenpreise weiter gestiegen sein werden, und zwar so hoch, daß oben wieder genau so viel fehlt, wie jetzt; daß die Baukosten wiederum großenteils ungedeckt bleiben?

Der Begriff „Baugeld" faßt eben zwei diametral entgegengesetzte Dinge in einem Wort zusammen; einen Faktor, der sich berechnen läßt, der auf Wirklichkeit beruht: die Baukosten, und einen zweiten völlig unberechenbaren, die Ausnutzung einer monopolartigen Macht, der wenig Widerstände gegenüberstehen, und die daher weitgehend von dem bloßen Willen zum Erwerb abhängt. Ins Unbegrenzte kann ja allerdings der Gesamtbetrag der Bodenbelastung nicht wachsen, seine wirtschaftliche Höchstgrenze ergibt der allerdings weithin verschiebbare Höchstbetrag, den die Mieter zu zahlen fähig und bereit sind. Wie aber dieser Gesamtbetrag sich verteilt, wieviel auf den Bodenpreis und wieviel auf die Baukosten entfällt, das ist eine lediglich von dem Kräfteverhältnis zwischen Terraininteressent und Bauunternehmer abhängige Frage, und hier hat, dank der Macht, die ihm das Hypotheken- und Grundbuchwesen verleiht, der Terraininteressent ganz entschieden das Übergewicht.

Es muß also bei jeder Erschließung neuen Hypothekarkredits wenn irgend möglich, dafür gesorgt werden, daß diese dem Bauaufwand und nur

ihm zugedachten Kapitalien nicht über kurz oder lang wieder von seinem Feinde, dem Bodenpreis, aufgezehrt werden.

Die deutschen Bodenpreise sind ja von einer ganz erschreckenden Höhe, vielmals höher als in viel reicheren und viel länger industrialisierten Ländern, wie England oder Belgien. Woran liegt das? An der Überbegabtheit unserer deutschen Terrainintereſſenten oder woran sonst? Zum größten Teil wohl daran, daß jenen Ländern die staatlichen Einrichtungen zur möglichst leichten Grundstücksveräußerung und Grundstücksverschuldung fehlen, die wir in unserem Grundbuchwesen besitzen. Denn wo diese Einrichtungen sich finden, z. B. in der Schweiz, da findet sich auch dieselbe unaufhaltsame Steigerung der Bodenpreise und damit zugleich dasselbe Vordringen der Mietskaserne an Stelle des auf dem billigen englisch-belgischen Boden fortbestehenden Einfamilienhauses.

Das Grundbuch- und Hypothekenwesen ist eben eine Staatseinrichtung, die es Privaten weitgehend ermöglicht, für ihre bloßen Erwerbswünsche den Boden des Staates zu verteuern und zu belasten, denn jedes Steigen der Bodenpreise bedeutet eine Belastung des Volkes, eine Erhöhung der nationalen Verschuldung. (Sehr richtig.)

Dem privaten Unternehmer und Förderer von guten Wohnhäusern wollen wir die Baukosten reichlich gewähren, ihn wollen wir auf jede Weise Weise sichern und unterstützen, aber zur Erhöhung der Bodenpreise, für die Volksverschuldung durch bloße Intereſſentenwünsche — keinen Pfennig! (Bravo!)

Unsere deutschen Juristen, die diese schwierigen Fragen zuerst für Preußen durch das Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 und später von 1874 bis 1896 für ganz Deutschland durch das B. G. B. regelten, waren etwas mangelhafte Volkswirte. Ihr Ziel war das denkbar beste: sie wollten, daß gute Häuser gebaut, daß das Land gut bestellt würde. Sie sahen aber nicht den Unterschied, der auch in dem uns beschäftigenden Leitsatz 2 steckt, den Unterschied von Bodenerwerbskredit und Meliorationskredit. Die Absicht ging dahin — das finden Sie in den Motiven und Protokollen zum B. G. B. — dem Boden reichliches Meliorationskapital zuzuführen, also dem Bauboden Baugeld; und der Erfolg?

Es sei ein Vergleich gestattet, der schief ist, wie alle Vergleiche, der aber den Vorgang veranschaulicht und verständlicher macht.

Eine Hausfrau gibt ihrer Köchin reichliches Marktgeld und wundert sich, daß das Gemüse, das Obst, die Kartoffeln, die sie zurückbringt, so schlecht sind. Ja, heißt es, die Preise sind gestiegen. Da erhöht sie das Marktgeld, aber trotzdem bleibt alles beim alten, bis sie schließlich dahinter kommt, daß die Köchin sich ein Sparkassenbuch angelegt hat und, bis auf einen stets gleichen, unzureichenden Mindestbetrag, das ganze übrige Marktgeld da hineintut. Da bleibt dann eben für den Einkauf immer gleich wenig übrig.

Genau so ergeht es dem deutschen Volke. Es führt dem Boden immer neue und erhöhte Kapitalien zu unter dem Namen „Baugelder", weil angeblich das Bauen immer teurer wird. Und trotzdem fehlt für das Bauen selbst nach wie vor das Geld, während der Boden selbst immer teurer

wird, denn genau wie jene Köchin wenden unsere Terrainintereſſenten ihrer volkswirtſchaftlichen Aufgabe, der Hausbeſchaffung, immer nur einen unzureichenden Mindeſtbetrag zu, das ganze übrige Hypotheken- und Pfandbriefskapital aber verſchwindet in ihrem privatwirtſchaftlichen Sparkaſſenbuch, dem ſteigenden Bodenpreiſe!

Läßt ſich das nicht abändern? Können wir dem deutſchen Boden nicht das volkswirtſchaftlich nur nützliche Meliorations- und Baukapital zuführen, ohne die volkswirtſchaftlich ſchädliche, ja verhängnisvolle Höhe der Bodenpreiſe weiter zu ſteigern? Im 18. Jahrhundert ſah man über dieſe Frage ſehr klar. Der Privatdozent Dr. Weyermann in Freiburg, ein Schüler Profeſſor Eberſtadts, hat jahrelang in geduldiger Arbeit die Grundakten von Berlin und der Mark Brandenburg ſeit dem 17. und 18. Jahrhundert durchgearbeitet und dabei feſtgeſtellt, wie mit jeder Zuführung von neuem und ſicherem Kredit die Bodenpreiſe automatiſch in die Höhe gingen. Er hat auch aus den Akten des Staatsarchivs veröffentlicht, wie klar für Friedrich den Großen und ſeine Ratgeber dieſe Zuſammenhänge von Bodenkredit und Bodenpreis waren. So betont der geiſtige Vater des preußiſchen und ſpäter deutſchen Pfandbriefweſens, der Berliner Kaufmann Büring, aufs ſchärfſte: die Zuführung von Bodenkredit durch Hypotheken und Pfandbriefe dürfe ſtets nur eine vorübergehende Maßregel ſein. Er fordert, „daß, wenn man für Überfluß ſorgt, auch nicht weniger auf den Abfluß Bedacht genommen wird . . . Es iſt gar keine Kunſt, . . . die Grundſtücke im Wert mehr als 50 % ſteigend zu machen; dieſes iſt aber ebenſo unglücklich für das Land, als der Verfall der Grundſtücke ſelbſt. Es iſt die größte Finance, die in einem Staat abſolut muß obſerviert werden, daß Geld, Grundſtücke und Waren gegeneinander in einem billigen und verhältnismäßigen Wert erhalten werden.“*)

Der Wendepunkt unſerer ganzen Bodenrechtsentwicklung lag, wie Weyermann als erſter feſtgeſtellt hat, in einem Geſetze Friedrichs des Großen, der Konkursordnung von 1748, die zur glatteren und ſchärferen Geſtaltung des Kredits einen Grundſatz aufgab, der bisher in zwei ganz verſchiedenen Rechtsformen, aber praktiſch gleichwertig ſowohl im deutſchen Recht wie im römiſchen, gemeinen gegolten hatte, den Grundſatz nämlich der ſcharfen Scheidung zwiſchen Meliorations- und Erwerbskredit. Der Meliorationskredit ging vor. Es wurde, wenn man ein Hausgrundſtück zur Verſteigerung brachte, erſt der Wert des Hauſes aus dem Ertrage gedeckt, und nur was übrig blieb, entfiel auf den Boden.

Seit 1748 trat an Stelle dieſer wirtſchaftlich wohlberechtigten und vom römiſchen und deutſchen Recht gleichmäßig anerkannten Unterſcheidung der formale, brutal einfache Grundſatz der Hypothekenrangfolge allein nach dem Begründungsdatum, alſo der Vorrang der Bodenpreishypothek vor der Baukoſtenhypothek. Das mit fremdem Gelde gebaute Haus fällt ſeitdem „von Rechts wegen“ an den Terrainintereſſenten; das Marktgeld der ungetreuen Köchin wandert in ihr privates Sparkaſſenbuch!

---

*) Weyermann. Zur Geſchichte des Immobiliarkreditweſens in Preußen 1910. S. 83 f.

Eine erste, allzuschüchterne Abkehr von diesem volkswirtschaftswidrigen und ungerechten System liegt in unserem Bauforderungsschutzgesetz, aber wir müssen in dieser Richtung viel weiter gehen und ein Gesetz erstreben, das unter den seit dem 1. Januar 1911 eingetragenen Hypotheken den alten Vorrang der Meliorationshypothek wieder herstellt. Wäre da aber nicht zu befürchten, daß das Bauen dann ganz aufhörte, daß die Terraininteressenten streiken würden und sagen: wenn der Preis des Bodens nicht weiter steigt und wir nicht so und so viel bekommen, dann lassen wir ihn überhaupt nicht mehr bebauen —? Meine Herren! Wenn gegenüber Drohungen mit Generalstreiks stets kaltes Blut am Platze ist, so vollends gegenüber dem Generalstreik der Terrainteressenten. Wissen sie erst einmal sicher und unwiderruflich, daß sie keine höheren Preise bekommen, dann werden sie schon den Boden verwerten, so gut oder so schlecht es geht. Gegenüber ihrer Sorge und ihrer Frage: Wie bringen und halten wir die Bodenpreise möglichst hoch? muß unsere Frage sein, wie schaffen wir dem deutschen Volke auf seinem Boden möglichst gute und gesunde Wohnungen? Wir wollen gegenüber den Terrain-Interessenten unserem Volke wieder Boden geben und ihm den Boden frei halten!

Geheimer Staatsrat Budde-Berlin: Meine verehrten Damen und Herren! Das Mandat, das mir erlaubt, hier das Wort zu ergreifen, ist mir von der Geschäftsleitung als dem Direktor einer Hypothekenbank gegeben worden, der durch seinen Geschäftsbetrieb Kenntnis von den Zuständen der Großstädte gewonnen hat. Nachdem ich den Reden des gestrigen und heutigen Tages mit Aufmerksamkeit gefolgt bin, hätte ich ja wohl vieles auf dem Herzen, was ich sagen möchte. Wenn es mir nicht gelingt, das wenige, was ich davon im Rahmen der Diskussion aussprechen kann, klar und kurz zu sagen, so bitte ich um Nachsicht für den Praktiker und ungeübten Redner.

Ich möchte zuerst auf das, was der Herr Vorredner soeben sagte, eingehen, indem ich darauf aufmerksam mache (was bisher, glaube ich, noch nicht hervorgehoben worden ist), daß ein großer Teil der Verschuldung und Überschuldung des städtischen Grundbesitzes nicht die Wohnhäuser betrifft, sondern gewerbliche Unternehmungen. Wenn in Berlin in der City gegenwärtig der Quadratmeter bis zu 5000 Mark bezahlt worden ist, so werden Sie mir zugeben, daß das unter keinen Umständen eine Vergütung für ein Wohnhaus sein kann, sondern lediglich eine Vergütung darstellt, die ein geschäftliches Unternehmen zahlt, welches den Raum über dem Grundstücke zu seinen gewerblichen Zwecken und gewerblichem Gewinne benutzen will.

Die Umwandlung der Großstadt in eine Stadt von Häusern, die ganz oder zum Teil gewerblichen Zwecken gewidmet sind, geht vom Zentrum aus unaufhaltsam vorwärts. In der City von Berlin gibt es kein Einzel-Familienhaus, es sei denn in den Händen von vielfachen Millionären. Die Häuser-Komplexe bestehen aus Warenhäusern, Industrie- und Handelsstätten, Theatern, Hotels, Banken, Bureaubauten und anderen Gebäuden im Besitze großer Unternehmer, die alle gewerblichen Zwecken dienen. Und das nicht blos in der City. Ich könnte Ihnen ganze Straßenzüge

zeigen, die früher Wohnstraßen gewesen sind, deren Häuser aber gegenwärtig nur Rente und Wert dadurch haben, daß Stockwerk für Stockwerk gewerblichen Zwecken dient.

Wenn aber der Wert dieser Häuser lediglich oder hauptsächlich in der gewerblichen Verwendung besteht, so ist es selbstverständlich, daß sie der Spekulation verfallen, daß sie einen fortwährend wechselnden, zumeist dauernd steigenden Wert haben, und daraus wieder folgt, daß es ungemein schwierig ist, Wert und Nutzbarkeit der Häusermassen großer Städte nach dem Maßstabe zu messen, den man im Interesse der Bestrebungen, die Sie verfolgen, daran legen müßte.

Ich halte von vornherein Entschuldungs-Aktion, Meliorations- und auch Amortisations-Hypothek inbezug auf diese gewerblichen Zwecken dienenden Häusermassen für ausgeschlossen, weil es für sie keine festen Werte gibt, weil es auch für sie keine Bodenständigkeit gibt, weil schwankende Werte, wechselnder Besitz durch ihre Verwendung im Gewerbebetriebe geboten sind, Ab- und Zunahme der Verschuldung im allgemeinen der wirtschaftlichen Lage des Landes und im Besonderen der wirtschaftlichen Lage des gewerbtreibenden Besitzers entsprechen müssen.

Daß es so ist, möchten Sie von Ihren Standpunkte aus als Kalamität ansehen. Ich bitte Sie, aber auch zu bedenken, daß durch Zulassung einer unbeschränkten Verpfändbarkeit des Grundbesitzes, die ermöglicht, Kapitalien als Hypothekendarlehen bis zu 90 % und mehr der Grundstückswerte zur freien Verwendung in wirtschaftlichen Betrieben aufzunehmen, unsere wirtschaftliche Entwickelung wesentlich gefördert wird. Wie hätten wir in Deutschland in so kurzer Zeit zu solchem National-Reichtum gelangen können, wenn es nicht infolge einer vollendeten Gesetzgebung möglich gewesen wäre, auch den Kapitalwert des Grundbesitzes einschließlich der Betriebsstätten im Kreditwege beweglich zu erhalten und zur Hervorbringung neuer Güter mit zu verwenden!

Ich bedaure, daß ich diese Ansichten im engbegrenzten Zeitmaße der Diskussion nicht weiter ausführen kann. Gestatten Sie mir hierzu noch eine weitere Bemerkung. Da es tatsächlich praktisch undurchführbar ist, in die Großstädte mit Neubauten einzudringen, die lediglich dem Zwecke dienen sollen, Wohnungsstätten für Arbeiter zu schaffen, so sollte man sich damit bescheiden, die kleinen Mittel, die einer der Herren Redner am gestrigen Tage angegeben hat, und die meines Erachtens große Mittel sind, durchzuführen, nämlich durch polizeiliches Gebot und Verbot die Wohnungsverhältnisse zu verbessern suchen im Sinne von Eberstadt, im Sinne der Bestrebungen für Wohnungsreform, damit allgemein und überall menschenwürdige Wohnungen geschaffen werden. Vorzüglich kann dann eingegriffen werden, wenn Umbauten alter Häuser stattfinden zu dem Zwecke, neue Betriebsstätten zu errichten (wobei immer noch genug Wohnräume für Arbeiter verbleiben müssen). Wenn nötig, sollte gewiß auch von dem Rechte der Enteignung Gebrauch gemacht werden. Aber es handelt sich dabei um Maßregeln, die wegen der enormen Kosten praktisch schwer durchführbar sind: Das hat Berlin am Scheunenviertel erfahren.

Wenn ich deshalb glaube, daß die Bestrebungen der Wohnungsreform im Großen infolge der wirtschaftlichen Entwickelung der Städte nur an der Peripherie der Großstadt ansetzen können, so stimme ich dem voll zu, daß hier ein großes Feld für die Betätigung gemeinnütziger Genossenschaften gegeben ist, vor allen Dingen für die Kommunen, welche die Interessen der Wohnungsreform an erster Stelle wahrnehmen sollten. Wir haben aber gestern schon gehört, welche Schwierigkeiten sich den Bestrebungen der gemeinnützigen Genossenschaften entgegenstellen, wie schwer es ihnen schon ist, Land zu erhalten zu Preisen, die ansprechende Grundpreise sein können für Schaffung von Arbeiterwohnungen in 1, 2 oder 3 Familien-Häusern. Meine Herren! Ich glaube, auch hier ist die Preisentwicklung im Allgemeinen nur eine natürliche. Ich kann auch das leider nicht näher ausführen, die Zeit reicht nicht dazu. Wie ich aber gestern gehört habe, welchen Anteil die öffentlich-rechtlichen Lasten an der Erhöhung der Preise des ursprünglichen Baulandes, da, wo die Wohnungsreform noch einsetzen kann, haben, bin ich erschrocken. Hier ist gesagt worden, daß in Frankfurt, wo der Quadratmeter Bauland 4 Mark kostet, für die öffentlich-rechtlichen Zwecke 10 Mark Kosten auf den Quadratmeter erwachsen. Wie wird dadurch der Wert des Baulandes über alles Maß hinaus gesteigert, wie wird da den Zwecken entgegengewirkt, die die Wohnungsreform verfolgt!

Eine schwindelhafte Steigerung der Preise von Bau-Terrain, das Wohnungszwecken dienen soll, ist im höchsten Maße zu beklagen. Mir liegt daran, hier zu konstatieren (— und das war es, weshalb ich eigentlich das Wort ergriffen habe —), daß an dieser ganzen Preisentwicklung die Hypothekenbanken, die ich hier nach dieser Richtung hin vertreten möchte, gar keinen Anteil haben. Die Hypothekenbanken beleihen der Regel nach kein Terrain, das noch nicht baureif ist. An dem ganzen Terrainhandel sind sie nicht interessiert, und wenn eine Gesetzgebung veranlaßt werden sollte, zu dem Zwecke, zu verhindern, daß die Hypothekenbanken Kredit für Förderung des Bauschwindels geben, so wäre das ein Schlag ins Wasser. Die Hypothekenbanken beteiligen sich aber in großem Umfange an der Hergabe von Baugeldern zu dem Zwecke, auf baureifem Lande Wohnungen herzustellen. Es ist von Herrn Professor Wuttke soeben eine Äußerung gefallen, der ich entgegentreten muß, daß nämlich die Hypothekenbanken Baugeld zu Wucherzinsen hergäben. Das ist nicht richtig. Ich glaube auch nicht, daß Herr Professor Wuttke das so allgemein hat sagen wollen. Mir ist bekannt, daß Hypothekenbanken existieren, die Baugeld überhaupt erst hergeben nach Fertigstellung des Rohbaues, wo also dergleichen überhaupt nicht in Frage kommen kann. Mir ist auch bekannt, daß die meisten Hypothekenbanken Baugeld der Regel nach nur geben zum Zwecke der Vorbereitung einer festen Hypothek, damit der Eigentümer in den Besitz von Mitteln kommt, um den Bau fertigzustellen, für den die feste Hypothek versprochen ist. Mir ist, auch wo reines Baugeld gewährt wird, kein Fall bekannt, daß dies mit Zinsansprüchen bis zu 14 % geschehen ist.

Herr Professor Wuttke sagte, die Zinsen kämen nur dadurch in

dieser Höhe zur Erhebung, daß sich die Agenten dazwischen schöben, die ihrerseits auch wieder Wucherzinsen zu nehmen geneigt seien. Mir ist kein Fall bekannt, in dem auch mit Zurechnung der Vermittlergebühren eines Agenten Zinsen bis zu 14 % erhoben worden sind. Mir ist wohl bekannt, daß die Hypothekenbanken für Baugeld den jeweiligen Lombardzins der Reichsbank unter Festsetzung eines Mindestmaßes von vielleicht 5 % verlangen und dazu eine Provision von vielleicht ½ % bis 1 % je nach Dauer des Baugelddarlehns, sodaß ein Zinssatz von 6 bis 7 % pro Jahr herauskommt. Dieser Zinssatz ist hoch, ich möchte aber bitten, zu berücksichtigen, daß jedes Baugeld persönlicher Kredit ist, daß die Sicherheit, die im Baue gegeben ist, nur als ein Lonbard angesehen werden kann.

Das ist der Zustand, wie er mir bekannt geworden ist. Daß nach anderen Grundsätzen von Hypothekenbanken Baugeld gewährt wird, ist für mich nach meiner Erfahrung ausgeschlossen. Sie wissen aber, daß Baugeld auch bei vielen anderen Kreditgebern gesucht wird, weil die Hypothekenbanken nur bis zu 60 % Baugeld geben, dabei besonders vorsichtig sein und zurückhalten müssen, weil nur zu leicht die Möglichkeit besteht, daß der Bau zurückgeht und der Bauunternehmer in Konkurs kommt.

Also, meine Herren, auf diese Verwahrung kam es mir an: ich wiederhole nochmals nachdrücklich, daß solche Zustände, wie sie Herr Professor Wuttke geschildert hat, in bezug auf Hypothekenbanken als Geldgeber nicht existieren; ob sie in bezug auf andere Geldgeber existieren, weiß ich nicht.

Ich möchte dann, wenn es mir noch erlaubt ist zu reden, auf das zurückkommen, was von der zweiten Hypothek gesprochen worden ist. Ich bin vollständig damit einverstanden, daß eine Besserung bestehender Zustände zu erstreben ist dadurch, daß zweite Hypotheken erleichtert werden Denn für den Bauunternehmer, der mit einer bis zu 60 % des Wertes gegebenen ersten Hypothek nicht auskommen kann, ist die Schwierigkeit, die zweite Hypothek zu erlangen, vielfach verhängnisvoll. Wie bedeutsam es ist, den Zinsfuß für solche Hypotheken niedriger zu gestalten, und ihre Beschaffung zu erleichtern, darüber stimme ich mit allem überein, was die Herren Vorredner ausführten. Nur, glaube ich, wird es sehr schwer angehen, die Hypothekenbanken zur Mitwirkung heranzuziehen, indem man ihnen gestattet, über 60 % hinaus zu beleihen. Eine Erweiterung der Beleihungsgrenze würde für sie nicht unbedenklich sein, weil tatsächlich der Preis, der beim Hausverkauf in der Großstadt gezahlt wird, durchaus verschieden ist von dem Beleihungswerte der Grundstücke. Wenn man annimmt, daß der Preis gleichkommen müßte einem Kapitale, das in seinen Zinsen gedeckt wird durch die Erträge des Hauses abzüglich der laufenden Unkosten, so wird dieser Preis wohl niemals erzielt. (Ich spreche nicht von Subhastationen, sondern von freihändigem Verkauf.) Das liegt mit an unserer neuen Gesetzgebung. Denn es ist Tatsache, daß durch die neue Gesetzgebung die Käufer von Häusern mit 3 bis 4 % Kaufkosten belastet sind. Diese 3 bis 4 %, auch 4 bis 5 %, zieht der Käufer natürlich von dem Preise, den er zahlen will, ab, und eine Hypothek, die eine Hypotheken-

bank bis zu 60 % des Wertes gibt, macht schon deshalb tatsächlich 63 % des Kaufpreises aus.

Es ist weiter zu berücksichtigen, daß in großen Städten, in denen gewerblicher Interessen wegen ein lebhafter Verkauf ist und eine Spekulation nicht ausgeschlossen werden kann, der Preis nicht gezahlt wird nach dem wirklichen Ertrage, sondern, wer kauft, will, auch wenn er das Haus als Rentenhaus kauft, einen Gewinn erzielen. Es ist das der sogenannte Überschuß, der, kapitalisiert, 10 bis 20 % des Wertes ausmacht. Um die dem Überschusse entsprechende Summe wird der Preis der Regel nach gegenüber dem Werte des Grundstückes verkürzt. Das Bedingen eines Überschusses ist aber nicht nur des gesuchten Gewinnes wegen gerechtfertigt, sondern auch wegen des Leerstehens der Wohnungen und wegen der fortwährend drohenden Vermehrung der gemeinen Lasten des städtischen Grundbesitzes. Es muß hier ausgesprochen werden: Die Abgaben, die jetzt auf den Grundbesitz gelegt werden, sind unerträglich hoch. In einem Vororte von Berlin beispielsweise werden 4—5 pro Mille des gemeinen Wertes als Grundsteuer erhoben, das ist, wenn man den Ertrag von 1000 auf 40 annimmt, 4 Mark Steuern auf 40 Mark, also eine besondere Einkommensteuer von 10 % neben allen anderen Steuern.

Diese Dinge sind mit zu berücksichtigen, wenn wir Wohnungsreform **treiben**. Wenn man glaubt, daß durch Änderung des Taxwesens — und wir werden ja wohl dazu kommen — andere Taxen erzielt werden, die für städtische Häuser Werte feststellen, welche unanfechtbar durch Verkauf zu erzielen sind, so ist man im Irrtum, und ich meine deshalb, daß wir auch die gestern so sehr befürwortete Reform des Taxwesens einigermaßen skeptisch betrachten müssen. Macht man die Reform bureaukratisch, so sind nicht allein alle Bedenken geltend zu machen, die ein Redner gestern schon hervorhob, sondern auch noch manche andere. Man bedenke: Eine Behörde gibt stets eine Entscheidung, nicht ein Gutachten; die Entscheidung wird als unumstößlich richtig angesehen, und es bildet sich im Publikum auf Grund der Taxen gar zu leicht die Meinung, daß man es hier mit einer in ihrem Werte festen, unabänderlichen Ware zu tun habe. Eine Grundstückstaxe kann aber solchen Wert nicht feststellen, sie kann nur ein Gutachten, eine Wertschätzung sein, deren Feststellung von heute auf morgen einem Wechsel unterworfen ist, namentlich dann, wenn der Wert des Grundstücks in einem gewerblichen Betriebe besteht.

Ich stehe allerdings unter Ihnen wohl mit solchen Ansichten allein. Auch ich möchte dringend eine Reform des Taxwesens befürworten, aber nur auf der Grundlage, daß nur zuverlässige und sachkundige Taxatoren für die Schätzungen zugelassen werden, und daß Bestimmungen erlassen werden, welche Schwindel verhüten. Eine Kontrolle der Taxatoren unter sich, ähnlich wie sie die Anwälte und andere Berufsstände haben, würde am besten sichern, daß wir, soweit möglich, zuverlässige Taxatoren und zuverlässige Taxen bekommen.

Das sind einzelne Fragen — ich bin schon weit über den Rahmen der Diskussion hinausgegangen —, die ich bei der weiteren Erwägung hier gemachter Vorschläge zu berücksichtigen bitte.

Ich schließe mit der Bitte, es mir nicht zu verargen, daß ich Bedenken und Zweifel gegen die praktische Durchführbarkeit von Projekten erhoben habe, die gestern und heute hier aufgeworfen worden sind. Schließen Sie daraus nicht, daß ich mit mangelndem Verständnis und nicht mit vollem Herzen bei der Wohnungsreform bin. Was ich gesagt —, dixi et salvavi animam meam, d. h. hier auf deutsch: ich habe gesprochen als Hypothekenbankdirektor. (Beifall.)

Finanzsekretär Dr. Göbel-Wien, Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich: Verehrte Versammlung! Bevor Sie in der Diskussion weiter fortfahren, fühle ich mich als Delegierter der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich verpflichtet, einige Worte an Sie zu richten, nachdem sowohl in der Einladung als in dem Antrage des Deutschen Vereins Arbeiterheim an das hohe Staatsministerium das neue österreichische Wohnungsfürsorgegesetz erwähnt ist.

Meine Absicht ist nicht, in dieses Wohnungsfürsorgegesetz hier im Detail einzugehen. Ein ausführliches Referat wird unser Sekretär, Dr. Pribram, Ihnen erstatten. Ich will Ihnen nur einen kurzen Überblick über die bisherige Betätigung der Wohnungsreform in Österreich geben. Die Wohnungsreform in Österreich war nämlich bisher eine reine Privatfrage, es war jedem Einzelnen überlassen, diese Frage einerseits als Mieter oder andererseits als Vermieter zu lösen. Erst durch Schaffung der Zentralstelle für Wohnungsreform und erst durch Schaffung des Wohnungsfürsorgedepartements im Ministerium für öffentliche Arbeiten ist diese Privatfrage der öffentlichen Frage näher gerückt, aus der Privatsphäre in die öffentliche Sphäre gebracht worden.

Ich stehe auf dem Standpunkt, daß die Wohnungsfürsorge und die Wohnungsfragen überhaupt aus dem Privatrecht auszuscheiden und in das öffentliche Recht hinüber zu leiten sind.

Was nun auf praktischem Gebiete bezüglich der Wohnungsfürsorge geleistet worden ist, das ist die Schaffung zweier großer Wohnungsfürsorgefonds. Der erste ist seit 1908 beim Regierungsjubiläum Kaiser Franz Josef I. im Betrage von 4 Millionen Kronen geschaffen worden. Er ist für Baugenossenschaften, für gemeinnützige Unternehmungen bestimmt, und es soll in der Weise gehandhabt werden, daß denselben aus diesem Fonds ein unverzinslicher Baukredit bis 90 % der Gesamtherstellungskosten gegeben wird und daß nach Fertigstellung des Hauses die ersten 50 % seitens eines Kreditinstituts aufzunehmen und an den Fonds zurückzuleiten sind, während die zweiten 40 %, also die zweite Hypothek, als amortisierbares Darlehen gelassen wird, sodaß die fragliche Genossenschaft nur mit 10 % Eigenkraft in der Lage ist, ihre Objekte durchzuführen. Durch diesen Jubiläumsfonds ist die vorhin aufgeworfene Frage, ob eine Belehnung bis 90 % nicht zu riskant ist, gelöst. Die Sache läßt sich sehr gut durchführen, und es hat sich gezeigt, daß gar kein Risiko vorhanden ist. Über den zweiten durch Gesetz vom 22. Dezember 1910 R. G. Bl. Nr. 242 geschaffenen staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen wird Ihnen Herr Dr. Pribran das Referat erstatten.

Wenn ich mich nun auf den Standpunkt stelle: die Wohnungsfrage ist nicht eine reine Hypothekenfrage, sondern auch eine persönliche Frage, insofern, als nämlich nur vertrauenswürdigen Instituten und Interessenten Geld zu Bauten zur Verfügung zu stellen ist — und ich glaube, wir haben alle ein Interesse daran, daß überhaupt nicht das Baugewerbe, sondern daß nur eine gesunde Bautätigkeit und das gesunde Baugewerbe floriert — so läßt sich das sehr gut von vornherein im Gesetzeswege bestimmen, in welcher Form Begünstigungen aus Staatsmitteln bewilligt werden können.

Zum Schlusse, meine sehr verehrten Anwesenden, möchte ich nur noch bemerken, daß wir in Österreich nach wie vor auf dem Standpunkte stehen, daß die Wohnungsfrage eine Kapitalsfrage ist, die sich in drei Hauptfragen gliedert: in die Bodenfrage, in die Baukostenfrage, in der auch der Bau- und Hypotheken-Kredit inbegriffen ist, und die Ausgabsposten-frage.

Ich glaube, einer der geehrten Herren Vorredner hat folgenden Grundsatz aufgestellt: die Wohnungsfrage ist eine Bodenfrage. Das ist vollständig richtig, aber es ist nur eine Teilfrage. Denn was nützt billiges Bauland, wenn auf der anderen Seite die anderen zwei Posten derartig hoch sind, daß sie die gesamte Summe wieder auf ein höheres Maß bringen. Bodenfrage, Baukosten- und Ausgabspostenfrage hängen unbedingt zusammen, denn ihre Gesamtsumme gibt nämlich den Betrag, der notwendig ist, um ein billiges Objekt herzustellen, und es ist dann lediglich eine Verschiebung der einzelnen Posten unter sich, und wir müssen darnach trachten, alle diese Posten auf ein niedriges Maß herabzubringen.

Sekretär Dr. Pribram-Wien, Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich: Meine verehrten Damen und Herren! Es gereicht mir zur ganz besonderen Ehre, Ihnen namens der Zentralstelle für Wohnungsreform über das österreichische Wohnungsfürsorgegesetz einen wenn auch nur ganz kurzen Bericht erstatten zu können. Wird mir doch dadurch auch die Möglichkeit zuteil, Ihnen für die überaus zahlreiche Anteilnahme am vorjährigen Wohnungskongreß, für Ihre so zahlreich erstatteten Berichte sowie für die Anteilnahme an den Debatten hier nochmals öffentlich den besten Dank auszusprechen.

Meine verehrten Anwesenden! Wir müssen allerdings, wenn wir die österreichischen Wohnungsverhältnisse ins Auge fassen, einen Schritt weiter zurückgehen. Wenn Sie hier in Deutschland bereits soweit sind, in Erwägung zu ziehen, wie die Organisation des Kredits für die Bautätigkeit überhaupt am besten durchzuführen ist, sind wir in Österreich allerdings noch nicht soweit, indem wir nur das Problem ins Auge gefaßt haben, wie man einen Kredit für die gemeinnützige Bautätigkeit zu organisieren in der Lage ist. Das wird Ihnen dann verständlich sein, wenn ich darauf hinweise, daß wir in Österreich mit der gemeinnützigen Bautätigkeit überhaupt noch geringe Erfolge erzielen konnten, die Hauptursache liegt darin, daß uns Kapitalbestände für diese Zwecke bisher nicht zur Verfügung standen, während bei Ihnen

die sozialen Versicherungsinstitute einen bedeutenden Teil ihrer Kapitalsbestände ihnen seit Jahren zu einem billigen Zinsfuße dargeliehen haben. Auch sind bei uns die ersten Hypotheken viel höher als in Deutschland. Wir zahlen für die erste Hypothek 4 %, während die Zinsen für die zweite Hypothek 5 und 6 % betragen. Deshalb konnten sich bei uns die gemeinnützigen Baugenossenschaften in ihrer Tätigkeit noch nicht entfalten. Bevor wir daher an eine Organisation des Kredits für die allgemeine Bautätigkeit herantreten wollten, handelte es sich vorerst darum, den Kredit für die gemeinnützige Bautätigkeit zu organisieren. Wir haben in Österreich 275 Baugenossenschaften, von denen nur ein ganz minimaler Prozentsatz bisher überhaupt Leistungen aufzuweisen hat, alle übrigen Baugenossenschaften haben sich darauf beschränkt, sich zu konstituieren, aber eine Tätigkeit konnten sie bisher nicht entfalten. Da man in Österreich keine Kapitalien zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit erlangen konnte, war man auf die Staatshilfe angewiesen. Angesichts der wenig günstigen Finanzlage unseres Staates konnte nun keine Rede davon sein, daß der Staat direkt die Mittel zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung stellen werde. Das Problem stand also so: in welcher Weise können wir mit geringen Kapitalien diese Kreditmittel aufbringen? Die Lösung dieses Problems versucht unser österreichisches Wohnungsfürsorgegesetz. Die Idee, welche dem Gesetz zu Grunde liegt, wird ja auch bei Ihnen hier von Lechler, Scheffle und Koske vertreten. Im wesentlichen handelt es sich darum, das Risiko, welches mit der Gewährung zweiter Sätze verbunden ist, durch Übernahme der Bürgschaft seitens einer öffentlichen Körperschaft zu beseitigen und dadurch den Zinssatz dieser Hypothekendarlehen auf die für mündelsichere Darlehen übliche Höhe herabzudrücken. Dieser Gedanke liegt nun auch dem österreichischen Wohnungsfürsorgegesetz zu Grunde, und wurde auch in zahlreichen Publikationen der Zentralstelle sowohl von Priv.-Doz. Dr. K. Pribram als als auch von Direktor Dr. Loštak des öftern erörtert, bevor er im Gesetz Aufnahme fand. Da hervorragende Vertreter der Regierung an den Verhandlungen der Zentralstelle teilnahmen, fand anfänglich dieser Gedanke der Schaffung eines Wohnungsfürsorgegesetzes in unsere Gebäudesteuernovelle Aufnahme, indem die von dem Entwurfe in Aussicht genommenen Ermäßigungen der Hauszinssteuer nur in jenen Jahren eintreten sollten, in welchen sie größere Beträge erreichen würden, die Überschüsse aber der dazwischen liegenden Jahre in einem Fonds angesammelt werden sollten, welcher für die Garantieübernahme zweiter Hypotheken für gemeinnützige Bautätigkeit Verwendung finden sollte. Dadurch wäre das Schicksal des Wohnungsfürsorgegesetzes dauernd mit den Geschicken der Gebäudesteuer verknüpft gewesen, glücklicherweise müssen wir wohl sagen, wurde dann diese Idee wiederum von der Gebäudesteuernovelle losgelöst, und wir danken es dem österreichischen Teuerungsausschuß, welcher anläßlich der allgemeinen Teuerung im Jahre 1910 eingesetzt wurde, daß er auf sein Programm auch das österreichische Wohnungsfürsorgegesetz gestellt hat, und das Verdienst des Abgeordneten Dr. Groß war es, daß man im vorigen Jahre einen diesbezüglichen

Gesetzentwurf dem Hause vorlegte. Auch auf den Beratungen des Internationalen Wohnungskongresses im Jahre 1909 haben die Verhandlungen über ein neues Wohnungsfürsorgegesetz einen breiten Raum eingenommen.

Ende 1910 gelangte im österreichischen Parlament dieses Wohnungsfürsorgegesetz mit Stimmeneinhelligkeit zur Annahme, und am 22. Dezember erhielt es die allerhöchste Sanktion.

Der Grundgedanke des Gesetzes ist der folgende: statt die Darlehen direkt an die Baugenossenschaften zu gewähren, soll seitens des Fonds eine direkte Darlehensgewährung nur in Ausnahmsfällen stattfinden, und zwar bis zum Betrage von Maximum 20 % der jährlichen Fonds-Dotationen. Die Hauptmasse der Fonds soll zur Gewährung jener Darlehen dienen, welche die pupillarsichere Grenze übersteigen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß bei uns in Österreich die Pupillarsicherheit bei städtischen Realitäten nur ½ des Schätzwertes des Gebäudes oder Grundstückes beträgt. — Die Schwierigkeit, die sich dabei ergab, bestand im wesentlichen darin, inwieweit diese Fondsgarantie ausreichen würde um die Pupillarsicherheit dieser zweiten Sätze tatsächlich zu verbürgen. — Denn die Regierung wollte das Fondvermögen als abgesondertes Vermögen verwaltet haben, lehnte aber jede Garantie die über die Fondsbestände hinausgehen würde, ab. Die Kreditinstitute, Sparkassen und Sozial-Versicherungsinstitute, welche Darlehen gewähren wollten, standen nun ihrerseits vor der Gefahr, daß die Fondsbestände nicht ausreichten um die übernommenen Garantieverpflichtungen zu decken — ob zwar man von vornherein ein Verhältnis der Fondsgarantie zu den garantierten Summen von 1:8 angenommen hatte und auch alle Fachleute der Ansicht waren, daß damit ein Auslangen gefunden werden könne.

Auch wären unter diesen Bedingungen die gewährten Darlehen der Hypotheken- und Sozialversicherungsinstitute nicht pupillarsicher gewesen.

Wollte man daher den vom Fonds verbürgten zweiten Sätzen gesetzlich die volle Pupillarsicherheit zuerkennen, so müßte eine weitere Garantiebeschafft werden. Die Regierung zögerte nicht, diese Garantie zu übernehmen, indem sie sich bereit erklärte, bis zum Höchstbetrage von 200 Millionen Kronen, also ca. dem 10fachen des für die Garantieleistung bestimmten Betrages, die Rückdeckung die für die vom Fonds übernommenen Verpflichtungen zu tragen. Auf diese Weise erlangten die Garantie-Darlehen die Pupillarsicherheit, da letzten Endes hinter den garantierten Darlehen der Staat mit seiner Kapitalskraft als Bürge steht. Sie können daher von Sparkassen ꝛc. gewährt werden, die Fondsbestände bleiben ein ausgeschiedenes selbstverwaltetes Vermögen.

Wir haben also die eigentümliche, im Grunde nur aus dem Werdegange des Gesetzes verständliche Konstruktion einer doppelten Bürgschaftsleistung vor uns. Zunächst garantiert der Fonds, dessen Mittel prinzipiell zur Deckung der übernommenen Verbindlichkeiten ausreichen sollen, ver-

sagt er, so tritt der Staat als Bürge bis zu dem erwähnten Höchstbetrage von 200 Millionen Kronen ein.

Ich bedaure sehr meine Ausführungen damit schließen zu müssen, aber die mir zur Verfügung gestellte Zeit ist leider schon abgelaufen. — Ich hoffe jedoch, daß sich bald eine Gelegenheit ergeben wird, falls Sie sich für unser Gesetz interessieren, Ihnen mit der Erstattung eines ausführlicheren Referates dienen zu können.

Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M.: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich bin im wesentlichen einverstanden mit dem, was Herr Professor Wuttke ausgeführt hat. Wenn ich trotzdem noch das Wort ergreife, so geschieht es, um aus der Betrachtung der Frankfurter Verhältnisse heraus das zu bekräftigen, was er hier für die Dresdner Verhältnisse angeführt hat.

Wir haben auch in Frankfurt a. M. den Zustand, daß Kleinwohnungen, abgesehen von der gemeinnützigen Bautätigkeit, fast nur hergestellt werden durch sogenannte Baulöwen, das heißt, durch kapitallose Bauunternehmer, frühere Poliere oder Leute, die früher überhaupt nichts mit dem Baugewerbe zu tun gehabt haben usw.; die Gründe dafür, daß das solide private Baugewerbe, insbesondere das Großbaugewerbe sich nur wenig mehr mit der Herstellung von Kleinwohnungen befaßt, sind diese: die Teuerkeit und die sonstigen Unannehmlichkeiten der Verwaltung, die Mietausfälle infolge Zahlungsunfähigkeit vieler Mieter, die Notwendigkeit, Exmissionsklagen zu führen, die hohen Reparaturkosten infolge des raschen Verwohntwerdens der Wohnungen. Daß diese kapitallosen Unternehmer sich speziell dem Kleinwohnungsbau widmen, hat seinen Grund darin, daß es sich hier meist um kleinere Objekte handelt, auf die eher Baukapital zu erhalten ist, als auf größere.

Wenn dem nun so ist, dann ist es interessant, festzustellen, warum diese von den Baulöwen hergestellten Kleinwohnungen so außerordentlich teuer zu stehen kommen. Es rührt dies vor allem her von den Verhältnissen, wie sie sich bei der Baugeldgewährung abspielen. Ich möchte da bemerken, daß das, was Herr Prof. Wuttke über die hohe Vergütung für Baugeld gesagt hat, auch bei uns im großen und ganzen zutrifft, wenn auch die Sätze bei uns nicht so hoch sind. Herr Prof. Wuttke hat für Dresden 12 % bis 14 % ausgerechnet, für Frankfurt a. M. sind es nach meinen Berechnungen nur 7% bis 12%; dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: Für das Baugeld, das ungefähr ein Jahr läuft, sind wohl nur 5 bis 6% zu zahlen, aber daneben ist außerdem noch zu bezahlen eine Abschlußprovision von 1 bis 2 %, endlich eine Erneuerungsprovision, die vierteljährlich $^1/_4$ bis 1 % beträgt, sodaß 7 bis 12 % herauskommen.

Ein weiterer Verteuerungsgrund ist dieser: Die Baumaterialienlieferanten und die Bauhandwerker werden in der Regel nicht in bar befriedigt, sondern es wird ihnen ein Wechsel gegeben, oder sie werden mit einem Teil der an zweiter oder dritter Stelle im Grundbuch eingetragenen Sicherungshypothek befriedigt; da sie nun von vornherein

wissen, daß es sehr unsicher ist, ob ihre Forderung, wenn nach Fertigstellung des Baues die sogenannte Bankhypothek (erste Hypothek) eingetragen wird, dadurch gedeckt wird, und daß sie bei einer Subhastation möglicherweise ganz ausfallen, so stellen sie von vornherein wegen des Risikos, das sie haben, ihre Forderungen außerordentlich hoch. Es werden vielfach, wie mir gesagt worden ist, die Baumaterialien um 10 %, 20 % und noch mehr Prozent teurer geliefert, wenn es sich um Lieferungen an Baulöwen handelt, als es sonst der Fall ist, und es werden vielfach die Preise des Kleinhandwerkers sehr viel höher gestellt, als wenn es sich um einen soliden Bauunternehmer handelt. Speziell über die Bankhypothek möchte ich noch sagen: In ihr werden die im Range voran stehenden Hypotheken zusammengezogen. Gewöhnlich wird in sie hereingenommen die Hypothek des Urbesitzers, zuweilen auch die Zwischengewinnshypothek der Bodenspekulanten (doch tritt diese oft im Rang hinter die Bankhypothek zurück) und dann noch ein Teil der in Teilbeträge zerlegten Baugeldhypothek. Da streiten sich nun die Leute, welche Beträge in die Bankhypothek mit hereingenommen werden, und es beginnt ein großes Rennen; jeder möchte noch hereinkommen, denn diejenigen, die nicht einbezogen werden, bilden die zweite oder dritte Hypothek und fallen bei der Subhastation leicht ganz oder wenigstens teilweise aus; mein Mitarbeiter, Herr Wetzlar, hat in Frankfurt a. M. Erhebungen über diesen Punkt angestellt und gefunden, daß diese Ausfälle zum Teil ganz erheblich sind.

Also einmal die hohe Vergütung, die für das Baugeld zu zahlen ist und auf der anderen Seite die Ausbeutung der Baulöwen durch die Baumaterialienlieferanten und die Bauhandwerker, die selbst befürchten müssen, große Verluste zu erleiden, das sind die Gründe, warum die Baulöwen so teuer bauen. Daß es sich dabei nicht bloß um theoretische Erwägungen handelt, dafür möchte ich folgendes anführen:

Bei massenweiser Herstellung von Kleinwohnungen durch großkapitalistische Gesellschaften kann unter Zugrundelegung eines angemessenen Unternehmergewinns in Frankfurt a. M. die Monatsmiete für eine Zweizimmerwohnung mit Küche mit 30—32 Mark angesetzt werden. Nach den mir gewordenen Mitteilungen muß aber der Baulöwe, um auf seine Selbstkosten zu kommen, 40 und mehr Mark Monatsmiete für eine Zweizimmerwohnung mit Küche verlangen, es bildet sich also eine Differenz von monatlich 10 Mark heraus. Das sind aber außerordentlich ungesunde Zustände, besonders wenn man bedenkt, daß angesichts der Herstellung der meisten Kleinwohnungen durch Baulöwen für die Preisgestaltung der Kleinwohnungen die Produktionskosten des Baulöwen entscheidend sind.

Dieses Baulöwentum ist in Frankfurt bei der großen Krisis in den Jahren 1907 und 1908 nahezu vollständig zusammengebrochen. Es sollen allerdings jetzt, wie mir gesagt worden ist, wieder Ansätze dazu vorhanden sein. Wie dem auch sei, jedenfalls war in den letzten Jahren das Baulöwentum verschwunden. Die Folge davon war, daß nur eine kleine Anzahl Kleinwohnungen durch die gemeinnützigen Gesellschaften

und Genossenschaften hergestellt wurde, aber lange nicht so viel, als wir bedürfen. Es ist auch nicht wahrscheinlich, daß je wieder in Zukunft durch das Baulöwentum ein genügender Bedarf an Kleinwohnungen hergestellt werden wird und es ist das auch nicht wünschenswert.

Nun fragt es sich, wenn die Verhältnisse so liegen, wie können wir da zu einer Besserung kommen? Ein Mittel der Besserung haben wir in der gemeinnützigen Bautätigkeit und in deren Förderung durch die öffentlichen Gewalten. Wenn Sie aber sehen, daß in Frankfurt a. M. nur 5 % der Wohnungen durch die gemeinnützige Bautätigkeit hergestellt worden sind, und wenn man weiter zugibt, daß selbst bei energischer Förderung die gemeinnützige Bautätigkeit immer nur einen Teil des Bedarfs an Kleinwohnungen herstellt, so muß man noch nach andern Formen der Kleinwohnungsproduktion suchen und es fragt sich, welche andere Formen der Herstellung von Kleinwohnungen noch in Betracht kommen und welche von ihnen am meisten Erfolg versprechen.

Da ist nun von mancher Seite gesagt worden: Es muß das solide Bauunternehmertum, soweit es auf Errichtung von Kleinwohnungen abzielt, auf alle Weise gefördert werden. Damit bin ich einverstanden. Läßt man nur das freie Spiel der Kräfte walten, dann befaßt sich das solide Bauunternehmertum aus den oben angegebenen Gründen mit der Herstellung von Kleinwohnungen regelmäßig nicht. Es müssen vielmehr behördliche Unterstützungen eintreten, und da kommen in Betracht alle die Maßnahmen, von denen gestern die Rede gewesen ist, Schaffung baureifen Geländes, Bau-Erleichterungen usw., aber auch Organisierung des zweiten Hypothekarkredits, einmal indem die Stadt selbst Hypothekenbanken errichtet für Gewährung zweiter Hypotheken, dann indem sie die Garantie für zweite Hypotheken, die von privater Seite gegeben sind, übernimmt. Ich möchte aber glauben, daß es immer nur ein kleiner Teil von Privatbauunternehmern sein wird, der in derartiger Weise die öffentlichen Mittel oder die öffentliche Unterstützung in Anspruch nimmt, und zwar um deswillen, weil naturgemäß die Stadt derartige Unterstützungen nicht gewähren kann, ohne ihrerseits wieder Beschränkungen aufzuerlegen. In der Regel wird sie verlangen, daß eine Festlegung der Mietpreise eintritt, und diese Auflage wird sich doch nur ein kleiner Teil der Bauunternehmer gefallen lassen. Würde man von der Festlegung des Mietzinses absehen, dann würde wohl ein größerer Kreis von Bauunternehmern die städtische Unterstützung nachsuchen; aber dann würde doch das eintreten, was Herr Prof. Stein gestern in anderem Zusammenhang angeführt hat, man würde diesen Bauunternehmern einfach ein Geschenk machen. Man würde den Bauunternehmern Hypotheken zu einem billigen Zinsfuße geben oder verschaffen, während sie auf der anderen Seite in der Lage sein würden, die Mietpreise beliebig zu steigern; dann hätten sie den Gewinn und nicht die Allgemeinheit.

Berücksichtigt man alles dies, dann glaube ich, muß noch etwas anderes gefordert werden, was gestern und heute nicht in dem Maße unterstrichen worden ist, wie ich es unterstreichen möchte, nämlich daß die Stadt selbst baut. Ich stehe auf dem Standpunkte, daß eine vor-

sichtig unternommene städtische Bautätigkeit in der Kleinwohnungsproduktion außerordentlich nützlich und notwendig ist. Einmal liegt darin schon eine Verwertung des städtischen Grundes und Bodens. Es ist gestern davon gesprochen worden, daß die Stadt ihren Grund und Boden nicht einfach verkaufen, sondern andern in Erbbau geben soll; es ist aber auch am Platze, daß die Stadt ihren Grund und Boden selbst bebaut und darauf Kleinwohnungen errichtet. Nun ist freilich oft gesagt worden, daß die Arbeiter vielleicht Bedenken haben, in diese städtischen Häuser hineinzuziehen, weil die Stadt in diesen Häusern irgend eine Kontrolle ausüben könnte. Demgegenüber käme dann vielleicht der Ausweg in Betracht, daß die Stadt wohl die Häuser baut, sie aber an Baugenossenschaften vermietet und mit diesen Baugenossenschaften langfristige Mietverträge abschließt.

Also städtische Kleinwohnungsproduktion neben der Förderung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit, soweit sie sich gewissen Beschränkungen unterwerfen, scheint mir der Weg zu sein, wie man die Kleinwohnungsproduktion fördert. Nur auf diesem Wege kommen wir zum Ziel. Es gibt keine Gebiet des sozialen Lebens, auf dem das Waltenlassen des freien Spiels der Kräfte so versagt hat, wie auf dem Gebiete der Wohnungsfrage.

Geh. Reg.-Rat Dr. Schroeder-Kassel, M. d. A.: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Mit dem ersten Herrn Redner bin ich im vollen Umfange einverstanden und auch dem zweiten Herrn Referenten kann ich fast überall folgen. Nur in einem Punkte stimme ich nicht mit ihm überein, und zwar in der Beurteilung des preußischen Sparkassengesetzentwurfes von 1906.

Dieser Sparkassengesetzentwurf von 1906 hatte bekanntlich in Vorschlag gebracht, daß die Sparkassen innerhalb gewisser Prozentsätze ihre Bestände in Wertpapieren anlegen sollten. Der Herr Referent hat nun ausgeführt, daß damals sämtliche Parteien sich gegen diesen Gesetzentwurf erklärt hätten und er hat besonders einzelne Äußerungen des konservativen und des Zentrumsredners zitiert. Die Darstellung des Herrn Referenten in diesem Punkte ist nicht ganz zutreffend. Ich selbst bin einer der Fraktionsredner gewesen und zwar habe ich die nationalliberale Partei vertreten. Richtig ist, daß der Redner des Zentrums sich vollständig ablehnend verhalten hat, die übrigen Redner haben aber die Gründe pro und contra vorgetragen und sich die Entscheidung vorbehalten.

Persönlich bin ich ein Freund des Gedankens, der in dem Gesetzentwurfe zum Ausdruck kommt, und auch in den Kommissionsverhandlungen, die lange Zeit in Anspruch nahmen, hat der Gesetzentwurf eine ganze Reihe von Freunden gefunden. Er ist aber schließlich in der Kommission stecken geblieben und überhaupt nicht zur Verabschiedung gelangt.

Der Gesetzentwurf verlangte bekanntlich, daß die preußischen Sparkassen 30 % ihres Bestandes in Wertpapieren und davon 15 % in Staatspapieren anlegen sollten, also die übrigen 15 % konnte die Spar-

kasse in städtischen Papieren oder in Provinzialpapieren anlegen. Was hier der preußische Staat von seinen Sparkassen verlangt, ist durchaus nicht etwas so überraschendes. Ich erinnere nur daran, daß die außerdeutschen Staaten, Italien, Frankreich, England, ganz andere Anforderungen stellen. In Frankreich ist z. B. die Bestimmung gegeben, daß die Sparkassen ihren Gesamtbestand in französischen Renten anlegen müssen.

Die preußische Staatsregierung hat damals ihren Gesetzentwurf in erster Linie damit begründet, daß sie eine bessere Liquidität der Sparkassen haben wollte. Das war — ich will das gern zugeben — zunächst vielleicht nur ein vorgeschobener Gedanke und der Hauptzweck war der, daß sie den Kurs der Staatspapiere heben wollte. In letzterer Beziehung kann ich dem Herrn Referenten nur beistimmen, daß, wenn der Kurs der preußischen Staatspapiere heutzutage ein nicht erwünschter ist, wenn die italienischen Staatspapiere eine Zeit lang höher gestanden haben als die preußischen und Reichsanleihen, was nicht zu bestreiten ist, daß eben nicht vergessen werden darf, daß Preußen auf diesem Gebiete gesündigt hat. Der erste Herr Referent hat die damalige Konversion bereits hervorgehoben, wo der Finanzminister v. Miquel die Konversion vorgenommen hat, lediglich um vorübergehender etatsmäßiger Ersparnisse willen, während ein Schaden dadurch angerichtet worden ist, der überhaupt nie wieder gut zu machen ist.

Nun wird verlangt, daß die Sparkassen einen Teil ihres Bestandes in Wertpapieren anlegen sollen, um eine bessere Liquidität zu erzielen. Die meisten Sparkassen befolgen dieses Prinzip überhaupt schon heute. Ich habe mich damals bei den Sparkassen in Kassel, bei der städtischen und der Kreissparkasse, erkundigt. Die Vorstände erklärten mir, sie hielten dieses Vorgehen des Staates für richtig, und das, was der Staat wolle, hätten sie schon längst erreicht, sie hätten einen viel größeren Teil ihrer Bestände in Wertpapieren überhaupt und auch in Staatspapieren angelegt.

Ich habe damals an den Kommissionsverhandlungen teilgenommen und da war es doch bezeichnend, daß eine Reihe von ländlichen Sparkassen in einer Weise wirtschaften, wie sie wirklich nicht zulässig ist. Ein Teil der ländlichen Sparkassen legt seine Gelder ganz ausschließlich in Hypotheken an, ohne auch nur einen einzigen Tausendmarkschein in einem Wertpapier angelegt zu haben. In einer Kasseler Zeitung erschien längere Zeit hindurch in ziemlich kurzen Intervallen ein Inserat der Sparkasse einer kleinen westfälischen Stadt, worin sie sich anbot, Beträge in jeder Höhe anzunehmen und mit 4 % zu verzinsen, also außerhalb ihres Sparkassenbezirkes. Meine Herren, wenn ich mit 4 % verzinsen und dabei selbst verdienen will, so muß ich das Kapital in 4½ bis 5%igen Hypotheken anlegen. Wenn ich dann weiter nichts habe als derartige hochverzinsliche Hypotheken, die zum Teil zweite und dritte Hypotheken sein müssen, wie will ich dann, wenn ein plötzlicher Ansturm auf die Sparkasse kommt, den Anforderungen auch nur einigermaßen entsprechen?

Der Herr Referent hat von der Stabilität der Sparkassen gesprochen, und in dieser Beziehung kann ich ihm nur beistimmen. Er hat die Kriegs-

jahre von 1866, 1870/71 herangezogen und gesagt, daß damals auch nicht der geringste Einfluß auf die Stabilität der Sparkassen stattgefunden hat. Das ist sicher richtig. Ich möchte aber auch daran erinnern, daß diese Kriege sehr schnell entschieden worden sind und namentlich der 70er in so kurzer Zeit ein Ergebnis hatte, daß alle Befürchtungen der Sparkassen zunichte gemacht wurden. Aber in einem künftigen Kriege werden wir mit ganz anderen Summen zu rechnen haben, Summen, die auch nicht entfernt den Geldbeträgen von 1866, 1870/71 entsprechen. Ob dann nicht die Inhaber von Sparkasseneinlagen der Versuchung unterliegen und ihr Geld kündigen, um es zu günstigeren Bedingungen vom Staate zu nehmen, das ist eine ganz andere Frage. Im allgemeinen muß allerdings anerkannt werden, daß im übrigen eine vollständige Stabilität der Sparkassen vorhanden ist.

Schließlich will ich aber den Herrn Referenten beruhigen. Ich glaube nicht, daß ein neues preußisches Sparkassengesetz Aussicht auf Annahme hat. Ich persönlich bin, wie gesagt, ein Anhänger dieser Idee, aber in meiner eigenen Partei ist die Mehrzahl gegen ein solches Gesetz, und ich bin auch darüber unterrichtet, daß eine Mehrheit im Abgeordnetenhaus dafür kaum zu haben sein wird. Eine bedrohliche Gefahr besteht also in dieser Beziehung für die Zukunft nicht. Immerhin wollte ich nicht unterlassen, meiner gegenteiligen Überzeugung hier Ausdruck zu geben, zumal ich schon wiederholt im öffentlichen Leben in demselben Sinne, wie ich heute zu Ihnen gesprochen habe, meiner Überzeugung Ausdruck gegeben habe.

Ich glaube, der Herr Referent hat etwas zu schwarz gemalt. Er hat gesagt, wenn wirklich die Sparkassen in dieser Weise zu einer Anlage in Wertpapieren gezwungen werden, dann werden dem Arbeiterwohnungsbau 100 Millionen entgehen. Wenn der Herr Referent selbst ausgeführt hat, daß wir für den Wohnungsbau alljährlich 2½ Milliarden aufwenden, was hat es denn dann für eine Bedeutung, wenn wirklich 100 Millionen Mark dem Arbeiterwohnungsbau hier entgehen. Ich glaube, die Bedenken des Herrn Referenten sind ein klein wenig übertrieben. Aber, wie gesagt, praktisch wird der Gedanke in Zukunft kaum werden. Ich glaube nicht, daß die preußische Regierung einen neuen Sparkassengesetzentwurf angesichts einer ablehnenden Mehrheit vorlegen wird.

Nach diesen Reden tritt die Mittagspause ein. Wiederbeginn: Nachmittags 2,45 Uhr. Die Diskussion wird fortgesetzt.

Bürgermeister Weissenborn-Halberstadt: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Sie werden es vielleicht mit mir für berechtigt halten, wenn jetzt nach der Reihe der Theoretiker und Spezialfachmänner auch einmal der Kommunalpolitiker zum Wort kommt. Wenn Sie sich einmal die Leitsätze des Herrn Geheimrats Wuttke zu Ziffer 7 bis 9, die Leitsätze des Herrn Stadtsyndikus Dr. Landmann zu Ziffer 2 und

auch einige Leitsätze des Herrn Landesbankrat Reusch ansehen, so finden Sie dort zahlreiche Mittel angegeben, mit welchen die Wohnungspolitik verwirklicht werden soll. Sie finden dort angegeben, daß billiges Baugelände geschafft werden soll, daß zweite Hypotheken gewährt werden sollen, auch mit einigem Risiko, und daß die Bestrebungen der gemeinnützigen Baugesellschaften unterstützt werden sollen. Woher aber kommt das Geld zu diesen Mitteln? Darüber haben die Herren Referenten bisher nichts gesagt. Vielleicht sind sie der Meinung, daß Geldmittel dazu nicht erforderlich sind, wenigstens nicht auf die Dauer erforderlich sind, und wenn sie es in dem letzteren Sinne meinen, so gebe ich ihnen auch garnicht so unrecht, denn in vielleicht vier Jahrzehnten wird sich das Geschäft in der Tat vielleicht vom rein geschäftlichen Standpunkt aus bezahlt machen. Aber bis dahin glaube ich, wenn die Mittel so angewandt werden, daß die Gemeinden zweifellos zunächst Ausgaben haben. Das ist selbstverständlich für die Hingabe unsicherer zweiter Hypotheken, aber ebenso ist es mit der Unterstützung gemeinnütziger Baugesellschaften. Wenn ich mich da auf den Standpunkt des Herrn Professor Wuttke stelle, den ich für richtig halte, hinsichtlich der Finanzgebarung eines Grundstücksfonds für sich, dann wird der Grundstücksfonds nur angesammelt werden können unter vorübergehender Inanspruchnahme von Steuermitteln. Wenn aber der Gemeindeetat auf diese Weise belastet wird, kann, meine ich, das Thema nicht unerörtert bleiben, woher die Gemeinden die Mittel nehmen sollen, um die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchführung zu bringen.

Die Gemeinden haben ja doch auch noch andere Aufgaben zu erfüllen, auch die kosten Geld, und sie wissen, daß die Gemeinde-Finanzen keineswegs sehr glänzend sind, daß vielmehr allgemein, und ich glaube mit Recht, angenommen wird, daß sie sich verschlechtern, vorzugsweise dadurch, daß ihnen an Stelle der Erschließung neuer Einnahmequellen die bisherigen Einnahmen weggenommen werden.

Damit komme ich auf die Reichswertzuwachssteuer zu sprechen. Sie wissen, daß eine nicht unerhebliche Zahl von Gemeinden zu einer einigermaßen wirksamen Bodenpolitik erst übergegangen ist nach der Einführung der kommunalen Zuwachssteuer, die ihnen Mittel zur Verfügung stellte. Jetzt hat das Reich diese Einnahmequelle geraubt; die Gemeinden dürfen nur 40 % für sich behalten. Ich habe für ein Referat, das ich nächstens auf dem sächsischen Städtetage zu halten habe, eine Umfrage in sächsischen Städten gehalten und habe dann nach einer genauen Prüfung festgestellt, daß die Gemeinden hinsichtlich des Ertrages der 40% höchstens auf 15 bis 20 % des bisherigen Ertrages ihrer kommunalen Zuwachssteuern zu rechnen haben. Das bedeutet also einen sehr erheblichen Ausfall, und bis zu einem gewissen Grade ist damit zu rechnen, daß die Neigung, auf dem Gebiete der Wohnungspolitik tätig zu sein, entsprechend abnimmt.

Nun hat aber glücklicher Weise das Reichsgesetz nur die Möglichkeit der Besteuerung des Wertzuwachses bei der Veräußerung von Grundstücken den Gemeinden verschlossen. Die Gemeinden haben dagegen nach

wie vor die Möglichkeit, den Wertzuwachs in anderer Form, auf dem Wege der direkten Besteuerung des Wertzuwachses, vermittelst einer direkten Wertzuwachssteuer oder Wertzuwachsgrundsteuer zu besteuern, und ich habe das Wort ergriffen, um Ihnen diesen Weg zu empfehlen, wenigstens in eine Prüfung dieser Frage einzutreten, ob nicht die direkte Wertzuwachssteuer geeignet ist, den Fehlbetrag oder die Mindereinnahme, welche die Gemeinden nach Erlaß des Reichsgesetzes sicherlich zu befürchten haben, auszugleichen.

Zunächst ein Beispiel, wie die direkte Wertzuwachssteuer zu denken ist. Nehmen Sie an, ein Grundstück ist am 1. April 1909 100 000 Mark wert gewesen, am 1. April 1911 ist dasselbe Grundstück 120 000 Mark wert gewesen. In dieser Wertsteigerung von 20 000 Mark mögen 10 000 Mark für einen Erweiterungsbau oder Umbau enthalten sein, sodaß ein sogenannter unverdienter Wertzuwachs von 10 000 Mark übrig bleibt. Von diesen 10 000 Mark wird eine Steuer von 1% oder ½ % jährlich drei Jahre lang erhoben, sodaß für die nächsten drei Jahre als Zuschlag zur gewöhnlichen Grundsteuer, insbesondere als Zuschlag zur Grundsteuer nach dem gemeinen Werte, ein Betrag von 50 Mark oder 100 Mark zu zahlen ist. Ist 1914 das Grundstück nicht weiter gestiegen, so fällt in diesem Momente die Wertzuwachssteuer fort; ist der Wert weiter gestiegen um 20 000 Mark, so tritt für die neue Wertsteigerung eine neue Wertzuwachssteuer ein.

Diese direkte Wertzuwachssteuer ist nun zunächst keine doppelte Besteuerung neben der reichsgesetzlichen indirekten Wertzuwachssteuer, ebensowenig wie die Grundsteuer eine Doppelbesteuerung ist neben der Umsatzsteuer. Diese Steuer ist insbesondere dann keine Doppelbesteuerung, wenn die Gemeinde auf die 40 %, die ihr aus der Reichssteuer an und für sich stehen, verzichtet.

Sie wissen, daß es sich hierbei um einen gänzlich unmotivierten Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden handelt. Aber die Gemeinden haben die Möglichkeit, auf diese 40 % zu verzichten etwa in der Weise, daß ihr Steueranteil auf Anliegerbeiträge für Straßenherstellungskosten oder auf die Umsatzsteuer in Anrechnung kommt. Dann werden sich die Gemeinden sicherlich nicht dem Vorwurf aussetzen, eine Doppelbesteuerung vorzunehmen, wenn sie gleichzeitig den Grundbesitz mit der direkten Wertzuwachssteuer belegen.

Nun kann ich bei der beschränkten Zeit die direkte Wertzuwachssteuer natürlich nicht einigermaßen erschöpfend befürworten. Ich muß mich darauf beschränken, Ihnen kurz die Vorteile aufzuzählen, die die Steuer meines Erachtens hat.

1. Es ist bei der direkten Wertzuwachssteuer keine Steigerung der Boden- und Wohnungspreise zu befürchten; es ist im Gegenteil eine Belebung der Bautätigkeit zu erwarten. Bei der indirekten Wertzuwachssteuer ist das nicht der Fall. Man nimmt zwar an, daß der Grundbesitzer, um eine möglichst niedrige Wertzuwachssteuer zu zahlen, möglichst schnell das Grundstück veräußert. Die schlauen Grundstücksbesitzer sind aber zu einem anderen Verfahren gekommen, denn ich weiß aus einer

ganzen Reihe von Fällen, daß sie das Grundstück länger festgehalten haben, um so einen höheren Gewinn zu erzielen. Sie haben die etwas höhere Wertzuwachssteuer dabei mit in Kauf genommen. Und auch die Reichswertzuwachssteuer wird auf diesem Gebiete außerordentlich nachteilig wirken, denn Sie wissen, daß die Sätze der Reichssteuer sinken nach der Dauer der Besitzzeit. Es wird geradezu eine Prämie auf das Festhalten baureifen Geländes gelegt. Bei der direkten Wertzuwachssteuer haben wir dagegen den umgekehrten Fall, daß das Grundstück schon jetzt dauernd immer höhere Lasten zu tragen hat, je mehr es im Werte steigt, sodaß sich zweifellos der Grundstückseigentümer sagen muß: deine Betriebskosten werden doch immer größer, und das wird ihn sicher zum Verkauf bringen.

2. Die direkte Wertzuwachssteuer besteuert den Wertzuwachs aller Grundstücke, während die indirekte Wertzuwachssteuer nur die verkauften besteuert, und ein nicht unerheblicher Prozentsatz aller Grundstücke geht doch von Hand zu Hand nur in Form eines Besitzwechsels, der der Steuer nicht unterliegt.

3. Bei der direkten Wertzuwachssteuer ist jede Umgehungsmöglichkeit ausgeschlossen. Ich glaube nicht, daß das Reichsgesetz durch den famosen oder berüchtigten § 66, der eine sogenannte authentische Interpretationsbefugnis des Bundesrats schafft, den Schlichen der Terraingesellschaften künftig vorbeugen wird. Es wird sich allerdings ein kleiner Unterschied gegen früher ergeben. Man wird von diesen Verfahrensarten, die Wertzuwachssteuer zu umgehen, nicht mehr so viel hören.

4. Wir haben einen sehr wichtigen Vorteil darin zu sehen, daß bei der direkten Wertzuwachssteuer den Wertverminderungen Rechnung getragen werden kann. Wenn Sie berücksichtigen, daß bis zuletzt ein erheblicher Einwand gegen die indirekte Wertzuwachssteuer daraus geltend gemacht worden ist, daß man gesagt hat: wer gibt denn die Steuer zurück, wenn das Grundstück im Werte wieder sinkt? so erkennen Sie auch den Vorteil, daß bei der direkten Wertzuwachssteuer die Möglichkeit besteht, einer Wertminderung dadurch Rechnung zu tragen, daß man in den folgenden drei oder sechs Jahren die Grundsteuern nach dem gemeinen Werte entsprechend der Wertminderung ermäßigt.

5. Ein weiterer Vorteil der direkten Wertzuwachssteuer, das liegt auf der Hand, liegt in der Stetigkeit des Ertrages.

6. Die direkte Wertzuwachssteuer ist auch leichter zu tragen, weil sie sehr viel niedriger sein kann. Sie betrifft eben alle Grundstücke und verteilt sich in mehreren Raten auf mehrere Jahre, sie belastet den Grundstücksbesitzer nicht in einem Augenblick, wo ihn schon eine ganze Anzahl anderer Lasten treffen, die Umsatzsteuer usw., künftig sogar die Reichsumsatzsteuer von $^2/_3$ %.

7. Die direkte Wertzuwachssteuer, und das wird auch zur Förderung der Bautätigkeit und damit zur Verbilligung der Wohnungen beitragen, ist leichter zu veranlagen.

Ich muß es mir, da ich meine 10 Minuten schon überschritten habe, leider versagen, auf die Einwände gegen diese Steuer einzugehen. Wenn

Sie sich für diese Frage interessieren, so bitte ich Sie, nicht etwa das Buch*) durchzulesen, das ich darüber geschrieben habe, das ist etwas umfangreich, aber es sind einige kurze Aufsätze im Preußischen Verwaltungsblatt im vorigen Jahre erschienen. Da habe ich die Einwände näher besprochen.

Ich schließe und sage: Von den öffentlichen Verbänden, die zunächst zur Mitarbeit an der Wohnungsfürsorge berufen sind, stehen an erster Stelle die Gemeinden. Die Gemeinden aber unterscheiden sich von den übrigen Verbänden, Staat und Reich dadurch, daß sie in eminentem Maße wirtschaftliche Verbände sind, und dieser Natur entspricht es, das Moment der direkten Entgeltlichkeit bei der Finanzierung der Gemeindeaufgaben in den Vordergrund zu stellen, und das geschieht auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge dadurch, daß sie die Ausgaben, die den Gemeinden auf diesem Gebiete entstehen, zunächst den Grundbesitzern zufallen lassen nach Maßgabe der Vorteile, die den Grundbesitzern aus diesen Aufwendungen zugute kommen. Das geschieht durch die direkte Wertzuwachssteuer, die ich Ihnen hiermit zu einer Prüfung empfehlen möchte. Ihr Hauptnachteil besteht darin, daß sie sich nicht leicht auf den ersten Blick Freunde erwirbt, aber sie gewinnt bei näherer Betrachtung.

Dr. Lindecke-Düsseldorf, Sekretär des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Bei der heutigen Erörterung über die Frage der Geldbeschaffung für Kleinwohnungsbauten sind mir zwei Momente als besonders charakteristisch aufgefallen. Zunächst ist auf diesem Kongreß von vornherein die Frage der Geldbeschaffung für den Kleinwohnungsbau überhaupt ins Auge gefaßt worden, während, soweit ich orientiert bin, auf dem ersten deutschen Wohnungskongreß und auch noch beim letzten internationalen Wohnungskongreß fast ausschließlich die Frage der Geldbeschaffung nur für die gemeinnützige Bauättigkeit erörtert wurde. Ich muß es ganz entschieden als einen großen Fortschritt betrachten, daß man jetzt die Frage der Geldbeschaffung für den Kleinwohnungsbau ganz allgemein und sogar in erster Linie für die Privatbautätigkeit ins Auge faßt, denn die Privatbautätigkeit muß zweifellos nach wie vor der Hauptfaktor in der Wohnungsproduktion sein und bleiben.

Dann ist mir zweitens aufgefallen, daß das Schwergewicht auf die Erörterung der Beschaffung der zweiten Hypotheken gelegt worden ist. In der Tat herrschen gerade bei der Beschaffung der zweiten Hypotheken für den Kleinwohnungsbau nicht nur durchaus unbefriedigende Verhältnisse, sondern auch, wie es Herr Prof. Wuttke zutreffend geschildert hat, Verhältnisse, die sehr oft nahe am Strafgesetzbuch vorbeistreifen.

Was ist nun die Ursache, daß gerade die Beschaffung der zweiten Hypotheken so ungeheuer schwierig ist und daß in dieser Hinsicht teilweise

*) Die Besteuerung nach dem Wertzuwachs, insbesondere die direkte Wertzuwachssteuer. Berlin, 1910, bei Julius Springer.

sogar so ungeheuer ungesunde Verhältnisse herrschen? Das Geld ist an sich da, das ist wiederholt hervorgehoben worden. Die erste Ursache liegt meines Erachtens, und das ist gestern schon durch Herrn Syndikus Dr. Landmann hervorgehoben worden, an der Unsicherheit des Taxwesens. Die Frage des Taxwesens und die notwendige Reorganisation dieses Taxwesens ist meines Erachtens sogar die Kernfrage der Geldbeschaffung überhaupt. Mögen wir tun, was wir wollen, mögen wir z. B. dazu übergehen, städtische Institute unter Bürgschaft des Staates zu schaffen und dergleichen, immer wird die erste Voraussetzung für eine ausreichende und solide Beleihung die sein, daß das Taxwesen in richtiger und gründlicher Weise reorganisiert wird, sodaß man den Wert des zu beleihenden Objektes zunächst und vor allem genau und zuverlässig erfahren kann.

Dann ist die zweite Ursache das große Risiko, welches die Geldgeber für zweite Hypotheken auch dann noch auf sich laden, wenn das Taxwesen sicherer gestaltet würde. Dieses Risiko könnte nun aber meines Erachtens sehr verringert werden durch die Beibringung einer entsprechenden Bürgschaft auf irgend eine Weise oder durch Schaffung von Garantiefonds, was ja im großen und ganzen genommen, auf dasselbe hinauskommt.

Solche Bürgschaften könnten meines Erachtens auf verschiedene Weise geschaffen werden. Ich habe kürzlich eine Broschüre gelesen vom Haus- und Grundbesitzerverein des rheinisch-westfälischen Industriebezirks, in der der Vorschlag gemacht wird, die Haus- und Grundbesitzer, d. h. die Darlehnssucher, möchten sich selbst zu Bürgschaftsgenossenschaften zusammenschließen. Ich will hier nicht weiter erörtern, wie weit ein solches Projekt durchführbar ist, vielleicht könnte aber auch eine solche Bürgschaft in praktisch brauchbarer Weise sehr wohl geschaffen werden. Der erste Faktor, der für eine Bürgschaft in Frage käme, wäre meines Erachtens jedoch der Staat. Der Staat könnte meines Erachtens sehr wohl geeigneten Geldinstituten — ich betone geeigneten — gegenüber eine Bürgschaft übernehmen in Form eines Garantiefonds oder in Form von Bürgschaftsleistungen. Besonders könnte er das, wenn gleichzeitig die erste Forderung mehr oder weniger weitgehend erfüllt würde, also die Gesundung des Taxwesens. Ich finde keinen stichhaltigen Grund und habe auch von anderer Seite heute noch keinen stichhaltigen Grund nennen hören, warum es nicht möglich sein sollte, daß auch der preußische Staat oder irgend ein anderer deutscher Bundesstaat eine ähnliche Bürgschaft übernimmt oder Garantiefonds schafft, wie es der österreichische Staat auch getan hat.

Es ist gestern und heute vielfach hervorgehoben worden, daß ein neuer Geist in unsere Behörden einziehen müßte, eine andere sozialpolitische Auffassung. Es ist ferner mit Recht darauf hingewiesen worden, daß zu oft der Präzedenzfall geschaffen wird, daß man sich zu sehr an bestimmte Paragraphen klammert, indem man z. B. sagt: die Sparkassen können das nicht, weil der und der Paragraph hindernd im Wege steht, die Hypothekeninstitute dürfen nur soweit gehen, weil der und der Paragraph es nicht anders zuläßt. Ich meine aber, diese Gesetze und Paragraphen sind auch von Menschen geschaffen und warum soll ein derartiges Gesetz nicht abgeändert werden können, wenn andere begründete Forderungen

inzwischen entstanden sind! Ich habe, wie gesagt, noch keinen einzigen stichhaltigen Grund gehört, warum der preußische Staat denn weiterhin nicht tun könnte, was der österreichische Staat getan hat, indem er jenen mit größerer Bewegungsfreiheit auszustattenden Geldinstituten gegenüber in gewissen Grenzen und unter bestimmten Voraussetzungen die Bürgschaft übernimmt. Ich will mit dem Hinweis auf Österreich nicht sagen, daß das, was der österreichische Staat getan hat, die Schaffung eines Garantiefonds, das einzig richtige wäre, und daß das, was wir in Deutschland haben, dagegen unwesentlich und unrichtig wäre — nein, im Gegenteil, das, was wir in Deutschland haben, ist in vieler Beziehung zweifellos besser, als das im österreichischen Staate Geschaffene, aber es ist nicht gesagt, daß man das eine lassen muß, wenn man das andere auch tut.

Wenn diese beiden Punkte erfüllt werden: die Beibringung einer entsprechenden Bürgschaft für geeignete Geldinstitute und die Verbesserung des Taxwesens, würde auch viel mehr Privatkapital für zweite Hypotheken herbeifließen und es käme dann meines Erachtens die Schaffung besonderer neuer Institute für zweite Hypotheken erst in zweiter Linie in Frage. Auf das Privatkapital und die bereits bestehenden Geldinstitute müßte meines Erachtens die Bautätigkeit sogar in erster Linie verwiesen werden. Aber in Frage kommt die Gründung besonderer neuer Institute für zweite Hypotheken auch, und da ist in letzter Zeit immer mehr die Auffassung zutage getreten, daß in erster Linie die Gemeinden in Betracht kommen, soweit es sich darum handelt, besondere Institute für zweite Hypotheken zu schaffen. Ich könnte mir unter besonderen Verhältnissen auch sehr wohl Provinzialinstitute denken, hauptsächlich aber kommen doch städtische Institute in Frage. Und da meine ich, wenn es zu erreichen wäre, daß der Staat, wie bereits angedeutet, auch solchen Instituten gegenüber die Bürgschaft übernähmen, so würden zweifellos viele Städte dazu übergehen, solche Institute zu schaffen. Eine ganze Reihe von Städten besitzen ja bereits derartige Institute in den verschiedenartigsten Variationen. Man könnte vielleicht, um die Städte zu veranlassen, in der Beleihung zweiter Hypotheken recht vorsichtig zu sein, dazu übergehen, den eventuellen Ausfall nicht ganz durch den Bürgen, sondern nur bis etwa zu 75 %, 80 % decken zu lassen, sodaß das übrige die Kommune selbst zu tragen hätte.

Nun würde allerdings die Erleichterung der Beschaffung zweiter Hypotheken auf diesem oder ähnlichem Wege eine gewisse Gefahr im Gefolge haben, nämlich die Gefahr, daß durch die Erleichterung der Geldbeschaffung auch eine Steigerung der Bodenwerte und damit eine Verteuerung der Mieten eintreten würde. Dieser Gefahr müßte allerdings von vornherein in der richtigen Weise entgegengetreten werden. Wir haben im „Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen" vor einiger Zeit eine besondere Kommission, aus Fachmännern bestehend, eingesetzt, die sich ausschließlich mit der Frage der Geldbeschaffung und ganz besonders der Beschaffung zweiter Hypotheken befaßt. Für diese Kommission hat Herr Wetzlar-Frankfurt a. M., der ihr auch angehört, vor kurzem ein

interessantes Referat erstattet, das ich in den „Mitteilungen des Rheinischen Vereins" vor kurzem veröffentlicht habe und auf das ich Sie besonders verweisen möchte. Herr Wetzlar hat in diesem Aufsatz verschiedenes angeführt, was vorbeugend wirken würde, um durch die Erleichterung der Beschaffung zweiter Hypotheken eine Verteuerung der Grundeigentumspreise nicht eintreten zu lassen. Die Kreditgewährung müßte an gewisse Bedingungen geknüpft werden. Doch soviel ich weiß, wird Herr Wetzlar noch selbst darüber sprechen, und ich möchte ihm deshalb nicht vorgreifen.

Frank Wetzlar-Frankfurt a. M.: So sicher, wie das Wasser den Berg hinunterfließt, so sicher sucht das Kapital immer dort eine Anlage, wo es eine entsprechende Vergütung findet. Da muß uns doch die Tatsache stutzig machen, daß wir für die Herstellung von Kleinwohnungen das Kapital für Hypotheken an erster Stelle nicht in genügender Menge und für die zweiten Hypotheken überhaupt kaum erlangen können. Die Gründe dafür hat Herr Prof. Wuttke heute morgen in so überaus klarer klarer Weise dargetan. Daß es mit der Beleihung an zweiter Stelle ein großes Risiko ist, hat der Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt durch eine Enquete festzustellen versucht, und zwar hat er mit Erlaubnis der Justizbehörden die Subhastationen im Jahre 1908 und 1909 in Frankfurt a. M. untersucht.

Die einzelnen Ziffern kann ich Ihnen infolge der Kürze der mir zur Verfügung stehenden Zeit nicht angeben. Sie sind aber enthalten in dem Referate, auf das Herr Dr. Lindecke hingewiesen hat. Es hat sich gezeigt, daß in 64 % der Fälle der Preis, der bei der Vergantung erzielt worden ist, nur bis zu 80 % der Taxe gegangen ist, d. h. mit anderen Worten, daß die meisten zweiten Hypothekengläubiger das Objekt haben übernehmen müssen, und das ist ein Grund, weshalb das Kapital sich der Beleihung von Objekten an zweiter Stelle sehr zögernd gegenüberstellt. Daß der Weg, den wir eingeschlagen haben, diese Materie zu klären, der richtige ist, das beweist uns, daß die Versammlung städtischer Statistiker, welche dieses Jahr in Dresden tagen wird, vorschlagen wird, daß man diese Methode auch in anderen Städten anwendet.

Es handelt sich also darum, wissenschaftlich zu untersuchen, warum die zweite Hypothek eine Anlage ist, von der sich die meisten Kapitalisten fern zu halten suchen. Herr Dr. Lindecke hat die Thesen angedeutet, die ich aufgestellt habe, unter welcher Bedingung die Beleihung an zweiter Stelle stattfinden solle, er hat sie allerdings nur in den ersten beiden Punkten angedeutet, und ich erlaube mir deshalb, die anderen ergänzend hinzuzufügen.

Ich habe in dem vorerwähnten Referate gesagt: die zweitstellige Beleihung soll stattfinden, unter der Bedingung, daß erstens die Beleihung an erster Stelle in der Form der unkündbaren Amortisationshypothek stattfindet, und zweitens, daß der Schuldner sich dem nachstehenden Gläubiger gegenüber verpflichtet, die durch Amortisation der vorhergehenden Schuld entstehende Eigentümer-Hypothek erlöschen zu lassen und daß eine entsprechende Vormerkung im Grundbuche eingetragen wird,

sodaß die zweite Hypothek allmählich vorrücken kann; daß drittens die Beleihung von Objekten auf sehr hochwertigem Boden tunlichst zu vermeiden ist, viertens, daß die von sachverständiger Seite für angemessen erklärten Baurechnungen und Schätzungen bei der Beleihung zugrunde zu legen sind.

Die Tatsache, daß das erste und zweite Hypothekenkapital so schwer zu erlangen ist, beweist mir, daß die Erstellung von Kleinwohnungen kein rentables Geschäft ist, und ich glaube, daß es die Zukunft bringen wird, daß die Gemeinden und der Staat sich dieser Aufgabe werden unterziehen müssen, genau so, wie der Staat Eisenbahnen, Telegraphen, die Post usw. seinen Bürgern zur Verfügung stellt.

Ich habe in meinem Referate dargelegt, wie eine Bank für zweite Hypotheken zu organisieren ist und die Herren, die sich dafür interessieren, bitte ich das in den Mitteilungen Nr. 5 d. J. des Rheinischen Vereins nachlesen zu wollen.

Kommerzienrat Langenbach-Darmstadt: Sehr geehrte Damen und Herren! Ich habe Ihnen namens der freien Kommission für Arbeiterwohnungsfürsorge in Darmstadt ein Projekt vorzulegen, das sich in wesentlichen Punkten unterscheidet von allem, was bisher vorgetragen worden ist. Dadurch wird auch unter Umständen die Frage der erst- und zweitstelligen Hypotheken überflüssig.

Das Projekt, das wir verlangen, betrifft eine Arbeiter-Zwangslebensversicherung. Es sollen sämtliche versicherungspflichtigen Arbeiter gezwungen werden, genau wie bei den Krankenkassen, einer Lebensversicherung beizutreten. Dadurch kann eine ganz bedeutende Verschiebung in der Art und Weise der Kapitalbeschaffung für Kleinwohnungswesen eintreten. Denn, wenn die Gelder, die hierfür zu leisten sind, bei der ersten Lohnzahlung gekürzt und bei der Arbeiter-Lebensversicherung eingezahlt werden, so fließen die Gelder für die Zwecke des Arbeiter-Wohnungswesens von selbst; bei 20 Millionen Versicherten würde das ungeheure Summen betragen.

Dieses Projekt auf einem Wohnungskongreß vorzubringen, ist vielleicht ein sehr kühnes Wagnis. Es ist mir durch Zufall der Gedanke gekommen, und ich habe mich für verpflichtet gehalten, diese Sache auf dem Wohnungskongreß vorzubringen, nachdem die kleine Broschüre, die ich vor zwei Jahren geschrieben habe, von der Presse sowohl als auch von autorisierter Seite ohne besonderen Anstand aufgenommen worden ist, ja sogar zustimmende Erwähnung gefunden hat. Ich möchte Ihnen nur, um Sie über die Zusammensetzung der Kommission aufzuklären, mitteilen, daß in dieser vertreten sind: der zweite Bürgermeister der Stadt Darmstadt, mehrere Stadtverordnete, der Landeswohnungs-Inspektor, einer der hervorragendsten süddeutschen Bodenreformer, der Hypothekenbankdirektor, der Vorsitzende der Krankenkasse, der erste Redakteur der Arbeiterzeitung in Darmstadt, der Leibarzt des Großherzogs und außerdem noch einige andere bemerkenswerte Persönlichkeiten. Sie sehen, daß die Zusammensetzung der Kommission dafür bürgt, daß sorgfältige Arbeit geleistet wird.

Sie werden fragen, in welcher Form soll die Organisation dieser Versicherung, die zirka 20 Millionen Versicherungspflichtige umfassen würde, geschaffen werden. Wir halten die Lösung dieser Frage in folgender Form für ausführbar. Wir haben Fühlung mit Vertretern der Ortskrankenkasse und mit verschiedenen Personen, die in der Invalidenversicherung tätig sind, genommen und sind zu dem Ergebnis gekommen, daß beispielsweise für die Kassengeschäfte dieser Arbeiter-Lebensversicherung mit Leichtigkeit die Ortskrankenkassen nutzbar gemacht werden könnten. Der Erheber der Gelder für die Landesversicherungsanstalt kann die Beiträge bei den einzelnen Personen erheben. Die Landesversicherungsanstalten würden die Stellen sein, bei denen die Gelder zusammenzufließen hätten. Die Landesversicherungsanstalten hätten auch die Verpflichtung zur Auszahlung der Versicherungssummen. Der Versicherungsträger müßte das Reich sein, und das Reich hätte dann die Gelegenheit, die zusammenfließenden ungeheuren Summen nutzbar zu machen zu Kapitalsausleihungen an sämtliche Gemeinden und Kommunalverbände.

Wir haben berechnet, daß jährlich 100 Millionen von den Arbeitern erspart werden, wenn sie 10 Pfg. Prämie zahlen, und diese 100 Millionen die von den Versicherungsgesellschaften übernommen werden, bedeuten innerhalb einer Generation von 30 bis 40 Jahren zuzüglich der Zinsen 4 bis 6 Milliarden Mark.

Es ist aber auch gedacht, daß, genau wie bei der Volksversicherung, die Arbeiter-Lebensversicherung nicht nur eine einfache Prämie von 10 Pfennigen bezahlt, sondern auch 2, 3 und 4 Prämien, sodaß also eine viel größere Summe zusammenkommen würde, wenn alle Voraussetzungen zutreffen. Es ist berechnet worden, daß die Höchstsumme, die bei einem 10 Pfennig-Tarife gezahlt werden könnte, 2500 Mark wäre, und diese 2500 Mark würden die Arbeiter nach verhältnismäßig kurzer Zeit beim Todesfall für ihre Familie erwerben. Die könnten daher nutzbar gemacht werden und z. T. als Ausgangspunkt dienen für die Beschaffung des Kapitals zur Erbauung eines Hauses.

Es ist aus dem Wiener Kongreß eine Äußerung mitgeteilt worden, daß die Kleinwohnungsfrage eine Kreditfrage ist. Ich habe noch mehr derartige Schlagworte gehört. Man kann auch sagen, die Kleinwohnungsfrage ist eine Geldfrage. Auf dem Kongresse des Ernst-Ludwigs-Vereins, der bei uns in Darmstadt gehalten worden ist, ist von Herrn Professor Biermer ausgeführt worden: wenn die Kleinwohnungsfrage eine Kreditfrage ist, dann muß der Arbeiter zu einem kreditfähigen Individuum umgearbeitet werden. Das wäre der Ausgangspunkt, den der erfahrene Nationalökonom nehmen müßte.

Die Organisation der Lebensversicherung ist derartig gedacht, daß nach vier Jahren nach Beginn der Versicherung der Versicherungsnehmer in die gesamten Rechte der Lebensversicherung eintritt, sodaß er zu diesem Zeitpunkte bereits durch entsprechende Versicherung für sich und seine Nachkommen ein Haus erwerben kann.

Es hat die Zahlung dieser Versicherungsbeiträge einen ungeheuren Vorteil, und zwar durch den Zwang. Eine ganze Reihe von Unkosten,

die jetzt noch auf den Versicherungsgesellschaften liegen, würden wegfallen, jeder Arbeiter würde nicht mehr haranguiert werden müssen, der Volksversicherung beizutreten, es würden Kosten gespart werden und auch manches andere, was bis jetzt unangenehm empfunden worden ist.

Die Unkosten der Arbeiter-Lebensversicherung würden an die Krankenkassen und an die Landesversicherungsanstalten zu vergüten sein, jedenfalls würde das keine hohe Summe bedeuten im Gegensatz zu den kolossalen Unkosten, die die Volksversicherung in Anspruch nimmt. Es ist mir bekannt geworden, daß 1906 die Verwaltungskosten bei der Volksversicherung 25 % von der Prämie betragen haben. Das sind ungeheure Unkosten, die durch die Arbeiter-Lebensversicherung fast vollständig schwinden würden. Diese Arbeiter-Lebensversicherung würde eine ganz andere Leistungsfähigkeit erhalten als die Volksversicherung. Ich muß aber bemerken, daß die von uns gedachte Arbeiter-Lebensversicherung nach den von uns gemachten Berechnungen bei einer Wochenprämie von 10 Pfg. als Höchstsatz nur die kleine Summe von 330 Mark ergeben würde. Es ist also nötig, daß höhere Beiträge genommen werden. Ich werde Ihnen auseinandersetzen, daß die Schwierigkeiten nicht so groß sind, um nicht überwunden werden zu können. Die deutsche Gesetzgebung hat schon mehr überwunden.

Es ist gedacht, daß weder das Reich, noch die Arbeitgeber, noch der Staat Beiträge zur Arbeiter-Lebensversicherung zu zahlen haben, dagegen sollen von den Gemeinden größere Opfer gebracht werden, und zwar rücksichtlich der Lieferung des Baugeländes.

Daß der Weg der Inanspruchnahme des Kredites des Staates für das Wohnungswesen gangbar ist, hat Hessen gezeigt, das aus seiner staatlichen Landeskreditkasse billige Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften gewährt. Von größeren Städten kann ähnliches verlangt werden.

Das Haus, welches der Arbeiter erwirbt, und welches von einem kleinen Garten umgeben sein soll, das durch seinen Fleiß erworben ist, wird dem Arbeiter ein wahres und echtes Heim werden, so daß er weder den Verlockungen der Schänke noch allen sonstigen Versuchungen unterworfen ist. Die ersparte Hausmiete wird es ihm ermöglichen, die auf dem Kapitale etwa ruhenden Zinsen und die Versicherungsprämie aufzubringen.

Vorsitzender Professor Dr. Albrecht: Ich möchte die Herren Redner, die noch folgen, darauf aufmerksam machen, daß hier zur Verhandlung steht die Frage der Finanzierung der Bautätigkeit in großen und kleinen Orten, ihre Mängel und ihre Reform. Bei der großen Zahl der Redner erscheint es mir nicht angängig, daß eine ganze Reihe von anderen diesem Thema fernstehenden Fragen in die Diskussion hineingeworfen werden!

Erb-Darmstadt: Sehr geehrte Damen und Herren! Im Anschluß an die Ausführungen meines Herrn Vorredners gestatte ich mir, zur weiteren Klarstellung des von der freien Kommission erstrebten Zieles und des hierzu gangbaren Weges folgendes auszuführen. Die freie Kom-

mission betrachtet die Arbeiter-Lebensversicherung als ein Hauptglied, das unserer sozialen Gesetzgebung noch fehlt. In ihr soll die Wohnungsfürsorge Wurzeln fassen und sich entwickeln. Ich möchte Ihnen zeigen, wie die freie Kommission sich die Gestaltung der Arbeiter-Lebensversicherung und der damit verbundenen Wohnungsfürsorge denkt.

Vorsitzender Professor Dr. Albrecht (unterbrechend): Ich möchte den Herrn Redner wie schon seinen Herrn Vorredner nochmals darauf aufmerksam machen, daß nicht von der Arbeiter-Lebensversicherung die Rede ist, sondern von der Geldbeschaffung zur Förderung der Bautätigkeit. (Sehr richtig.) Es ist nicht angängig, jedes beliebige andere Thema hier künstlich in die Diskussion hineinzuziehen. Dazu müßte ich zum mindesten erst an die Versammlung die Frage stellen, ob sie damit einverstanden ist. (Lebhafter Widerspruch. Unruhe.)

Erb-Darmstadt (fortfahrend): Wir glauben, daß sich die Arbeiterwohnungsfürsorge im Wege der Versicherung folgendermaßen verwirklichen ließe. Der Arbeiter hätte eine Erlebensversicherung abzuschließen in Höhe des Bau- und nötigenfalls auch des Grundkapitals. Auf dieses Kapital würde die Prämienreserve der bereits bestandenen Arbeiter-Lebensversicherung aufgerechnet werden. (Unruhe.) Das Gelände müßten die Gemeinden entweder kostenlos oder zu billigen Preisen zur Verfügung stellen. Das Haus, das dem Arbeiter überwiesen würde, soll mit dem Ablaufe des 60. Lebensjahres oder bei seinem früheren Tode unbeschränktes, lastenfreies Eigentum für ihn und seine Hinterbliebenen werden. Zu dem Zwecke hätte dann der Arbeiter an die Arbeiter-Lebensversicherung zu zahlen 1. die Prämie der Erlebensversicherung und von dem Zeitpunkt der Übernahme des Hauses die Zinsen der Hypothek. Die Mittel zur Erbauung des Hauses würden gegeben 1. durch die aufzurechnende Prämienreserve und 2. durch ein von einer Hypothekenbank zu gewährendes Darlehen in der Höhe der Erlebensversicherung, welches als Hypothek auf das Objekt einzutragen wäre. Rückzahlung dieses Darlehens hätte stattzufinden bei der Fälligkeit der Erlebensversicherung. Für die Hypothek würde das Objekt und neben ihr die Arbeiter-Lebensversicherung haften.

Der Arbeiter-Lebensversicherung müßte aber ein beschränktes Recht bis zur völligen lastenfreien Überweisung eingeräumt werden. — Wir verhehlen uns nicht, welche Schwierigkeiten der Lösung der Arbeiterwohnungsfürsorge im Wege der Lebensversicherung entgegenstehen. Es müßte eine entsprechende Änderung des Hypothekengesetzes stattfinden; die Freizügigkeit, ebenso der Zahlungsverzug, Arbeitslosigkeit, Krankheit sind hemmende Faktoren. Aber das Ziel ist so groß und erhaben, daß wir uns nicht abschrecken lassen dürfen, Mittel und Wege zu finden, diese Hindernisse zu überwinden, damit wir unseren mit dem Dasein hart ringenden Volksgenossen ein gesundes Heim bieten können. Wir erhöhen damit die Leistungsfähigkeit und den Wohlstand des werktätigen Volkes und damit auch die Kraft und das Ansehen unseres Vaterlandes.

Ich schließe mit der Bitte: Helfen Sie an der Schaffung einer Arbeiter-Lebensversicherung und als deren Folge einer Arbeiterwohnungsfürsorge. Wo ein Wille ist, da gibt es auch einen Weg!

Architekt B. D. A. Paulsen-Dresden: Sehr geehrte Damen und Herren! Der Umstand, daß die Kreditgeber sehr zurückhaltend sind, wenn es sich um Kleinwohnungen handelt, läßt vielleicht den Gedanken aufkommen, ob man nicht die an der Sache Interessierten, nämlich die späteren Bewohner der Häuser, in höherem Maße als bisher zur Beschaffung des Kapitals hinter der ersten Hypothek heranzuziehen versuchen sollte. Ich möchte glauben, daß für einen großen Teil der erforderlichen Kleinwohnungen die Möglichkeit hierzu gegeben ist, wenn man mehr als bisher das Kleinhaus propagiert. Das bedingt freilich Verhältnisse, die nicht überall vorhanden sind, deren Herbeiführung aber angestrebt werden muß, wo es noch möglich ist. Das sind in erster Linie Verkehrsmittel, die billiges Bauland zugänglich machen. Dann wäre es möglich, in ziemlichem Umfange für Kleinhäuser im Werte von 6- bis 50 000 Mark die zweite Hypothek, es handelt sich um wenige 1000 Mark, von Leuten zu bekommen, die diese Summen wesentlich als Personalkredit geben.

Ferner wäre erforderlich, daß diese Kleinhäuser nach Möglichkeit verbilligt werden. Ich möchte hier darauf hinweisen, daß das kaum möglich ist, solange man gewohnheitsgemäß die Häuser von einem Spekulanten herstellen läßt. Spekulanten hier im guten Sinne des Worts genommen, nicht als Gauner. Dagegen sind namhafte Ersparnisse möglich, wenn die Bewohner des Hauses, die eine oder zwei oder drei Familien, sich mit dem Vertreter ihrer Interessen in Verbindung setzen, wenn sie sich das Haus durch einen Architekten bauen lassen. Der Unternehmer, der ein Haus im Auftrag, nicht auf den Verkauf baut, hat nun selbst kein Risiko mehr an dem Hause. Er braucht die verhältnismäßig gewaltigen Kosten, die die Kapitalsbeschaffung verzehrt, nicht aufzuwenden. Der Unternehmer, der Geldgeber, jeder weiß, woran er ist. Fallen die Kosten für die Agenten weg, werden die übrigen Kosten, Einkaufspreise, alles billiger, so werden die Erstellungskosten des Hauses um etliche Prozente, vielleicht 10 %, in manchen Fällen bis 20 % des aufzunehmenden Kapitals geringer.

Dazu kommt, daß auch die Risikoprämie, die der Unternehmer für sich einrechnen muß, wegfällt, wenn die Geldverhältnisse vorher geklärt sind. Der Unternehmer setzt sich nicht mehr der Gefahr aus, daß er später sein Haus an einen Käufer abgeben muß, von dem er nicht weiß, ob er nicht insolvent wird und von dem er nicht weiß, wie lange er ihn erwarten muß. Er kann also das gleiche Haus auf Bestellung wesentlich billiger liefern, als er das auf Spekulation gebaute Haus verkaufen kann.

Ein Vorteil für den Geber der ersten Hypothek erwächst daraus, daß der Geldgeber an einem auf Bestellung gebauten Hause eine bessere Sicherheit als an einem auf Spekulation gebauten hat. Die letztere Gruppe von Häusern pflegt nun einmal weniger solide gebaut zu werden.

Der höhere Wert des bestellten Hauses in ästhetischer Beziehung kommt als weitere Verbesserung des Wertes hinzu. Ich möchte nicht ohne weiteres verlangen, daß Sie sich dieser Meinung anschließen. Ich verweise jedoch darauf, daß die Heimatschutzvereine es durchgesetzt haben, daß mehrere Versicherungsanstalten Häuser erst dann beleihen, wenn die Heimatschutzvereine sie in technischer wie ästhetischer Beziehung als einwandfrei erklärt haben. Wenn also der Gedanke, daß ein ästhetisch befriedigendes Haus eine bessere Sicherheit, als ein unschönes bietet, wenn die Herren, die über die Anlage der großen Kapitalien der Versicherungsanstalten bestimmen, diesen Gedanken berücksichtigen, so dürfte dadurch bewiesen sein, daß der Grundsatz gesund und gut ist.

Nun sind hier gestern und heute verschiedene Bedenken gegen die Berücksichtigung ästhetischer Ansprüche vorgetragen. Es ist geradezu davor gewarnt worden, auf ästhetische Anforderungen einzugehen. Der Ästhetik pflegt man beim Bauen das in die Schuhe zu schieben, was sonst nicht zu verantworten wäre. Man sagt so bequem: ja, das muß aus ästhetischen Gründen so sein. Ästhetische Gesetze, die man befolgen muß und solche, über die man sich hinwegsetzen kann, sind nun bisher nicht allgemein und gleichmäßig anerkannt. In Wirklichkeit liegt die Sache aber auch so: die ernsthaften und berechtigten ästhetischen Ansprüche, solche die man mit gutem Gewissen verteidigen kann, werden noch niemals weder Städte noch einzelne Häuser verteuert haben. Zum Beweise hierfür führe ich die Gartenstadt Hellerau an. Dort sind sämtliche Häuser bescheidenen Ansprüchen angepaßt. Sie sind so billig als möglich gebaut und doch von den ersten Architekten Deutschlands erbaut. Genau so liegt es bei einer ganzen Reihe von Gartenstädten, privaten Ansiedlungen und Einzelhäusern. Auch in England ist es so, von wo ja die Kleinhausbewegung ihre stärksten Anregungen erhalten hat. Die Warnung also vor Berücksichtigung ästhetischer Anforderungen, vor der Mitarbeit von Architekten und künstlerischen Städtebauern, diese Warnungen, die hier ausgesprochen wurden, können sich nur auf Fehler und Experimente stützen, die mit dem ästhetischen Werte der Dinge nichts zu tun haben.

Ästhetische Qualitäten erhöhen den Wert der Bauten, aber sie verteuern sie nicht.

Dr. Bergmann-München, Königl. Regierungsrat und Zentralwohnungsinspektor im Ministerium des Innern: Meine Damen und Herren! Einer der Herren Vorredner hat gefragt, woher denn die Gemeinden das Geld zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, zur Beschaffung zweiter Hypotheken nehmen sollten, und ein anderer Vorredner hat davon gesprochen, daß hier eine gemeinsame Mitwirkung von Staat und Gemeinde stattfinden müsse. Ich habe hier nur das Wort zu einer kurzen Erklärung ergriffen, dahin gehend, daß wir eine solche gemeinsame Mitwirkung von Staat und Gemeinde bereits in Bayern haben, und zwar seit zwei Jahren mit der Erweiterung des bayerischen Landeskulturrentengesetzes. Dieses Gesetz vom Jahre 1908 bestimmt, daß die Landeskulturrentenanstalt Darlehen gewähren kann an zweiter Stelle bis zu 90 % der

Herstellungs- und Grunderwerbskosten, aber nur an Gemeinden, wenn diese Mittel an gemeinnützige Baugenossenschaften weiter gegeben werden, zu 100 %, wenn die Gemeinde selbst baut.

Die Darlehen werden also an Gemeinden gegeben, und zwar deshalb, weil die bayerische Landeskulturrentenanstalt nach ihrer ganzen Organisation nicht dazu geeignet ist, die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereine zu verfolgen. Sie steht den Verhältnissen viel zu fern, während die Gemeinde diese Verhältnisse naturgemäß leichter überblicken und die Tätigkeit solcher gemeinnützigen Vereinigungen besser überwachen kann. Allerdings sind bisher nur 4,5 Millionen an Gemeinden vermittelt worden, und zwar an sieben Gemeinden in Bayern. Das ist keine imposante Zahl, insbesondere nicht im Vergleich zu den riesigen Zahlen, die uns heute vorgeführt worden sind. Aber man muß da auch die kurze Zeit des Bestehens des Gesetzes bedenken. Das Gesetz ist im November 1908 für vollziehbar erklärt worden, sodaß eigentlich nur die zwei Jahre 1909 und 1910 für die Wirksamkeit des Gesetzes in Betracht kommen können. Das ist eine zu kurze Zeit, als daß erwartet werden könnte, daß sich die Gemeinden ganz in den Geist des Gesetzes hineinleben würden und wir haben tatsächlich schon Fälle zu verzeichnen gehabt, daß gerade solche Bauvereinigungen, die nach ihrer ganzen Organisation, nach ihrer vorsichtigen und umsichtigen Geschäftsleitung eine Unterstützung oder Vermittlung der Kapitalien durch Gemeinden verdient hätten, von den Gemeinden keine Unterstützung gefunden haben. Ich müßte mich aber sehr täuschen, wenn sich nicht auch hier allmählich ein großer Umschwung in den Gemeinden vorbereiten würde. In einzelnen Fällen hat sich z. B. gezeigt, daß wenn gemeinnützige Baugesellschaften mit solchen Gesuchen wiederholt an eine Gemeinde herantraten, sich dann die Gemeinde nicht mehr ablehnend verhielt. Man darf den Mut nicht verlieren. Man hat das schon bei verschiedenen Fragen erlebt, bei Fragen der Wasserversorgung, der Kanalisation, des Eisenbahnverkehrs und anderen Fragen, deren Bedeutung rückständige Gemeinden nicht sofort erkannt haben; auch bei der Wertzuwachssteuer haben sie sich anfänglich ablehnend verhalten, und später haben sie sich darum gerauft, daß ihnen der Betrag zugute kommt, und so hoffen wir, daß es auch auf diesem Gebiete so gehen wird. Die Hauptsache ist, daß die Bauvereinigungen solid sind, daß sie nicht leichtsinnig gegründet sind, und daß sie nach ihrer ganzen Zusammensetzung eine gewissenhafte Geschäftsführung verbürgen.

Dr. F. Meiner-Leipzig: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich möchte zurückkommen auf einen Ausspruch von Herrn Prof. Wuttke, daß wir noch gar nichts über die Verhältnisse der zweiten Hypotheken wissen. Herr Prof. Wuttke bezog sich bei seinen Ausführungen zum großen Teil auf die neueste Arbeit von Kruschwitz. Diese Arbeit ist für Dresden und Bautzen sehr verdienstlich, aber sie zeigt nur einen Teil von Deutschland und einen sehr geringen, deshalb, weil Dresden durchaus nicht typisch für die Verhältnisse auf dem deutschen Grundstücksmarkte ist. Es muß alles begrüßt werden, was näheren Aufschluß gibt über die

Zustände auf dem Markte mit zweiten Hypotheken, und ich möchte mir deshalb erlauben, Ihnen noch einige Ziffern zu geben über Verhältnisse in anderen sächsischen Städten.

In Plauen i. V. haben wir eine ganz rapide Entwicklung gehabt von der kleinen Landstadt durch die Mittelstadt zur Großstadt. Der durchschnittliche Wert der neuerbauten Häuser ist von 7000 Mark im Jahre 1870 auf über 30 000 Mark gestiegen. Wer hat hier nun die zweiten Hypotheken gegeben? Es ist ganz auffallend, daß sich in dieser kleinen Stadt die Privatleute sehr zurückgehalten haben. Es wurden sehr wenig Hypotheken von privater Seite gegeben, und wenn sich das auch für andere Städte in Deutschland bestätigen sollte, würde ich darin eine große Gefahr erblicken. Der größte Teil dieser Hypotheken wurde von den interessierten Terrainspekulanten und vor allen Dingen auch von den Bauunternehmern gegeben, die ihr Kapital so, nicht nur im Augenblicke, sondern auf lange Zeit, auf viele Jahre, über mehrere Besitzerwechsel hinweg, festlegten. Die Tatsache möchte ich mit einigen wenigen Ziffern belegen.

Es wurde 1870 an den damals neuerbauten Häusern eine hypothekarische Belastung von 65 % des Kaufpreises (in absoluten Ziffern 2500 Mark im Durchschnitt) festgestellt. Damals wurden von den Bauunternehmern und von den Terrainspekulanten, was damals noch ganz dasselbe war (denn der Bauunternehmer kaufte sich das Terrain nur, um überhaupt bauen zu können) 18 % der Hypothekenkapitalien beschafft. Dieser Anteil wuchs immer weiter und 1880 wurden bereits 27 % der ganzen hypothekarischen Belastung von den Terrain- und Bauunternehmern gestellt. Das hat sich bis 1900 und wohl bis zur Gegenwart auf demselben Stande gehalten, d. h. also, der Bauunternehmer muß, um überhaupt das Haus los zu werden, auch noch aus dem eigenen kleinen Betriebskapital eine Hypothek geben. Wir haben uns oft beklagt, daß das solide Bauunternehmertum gegenüber dem Bauschwindel zurückgegangen ist. Vielleicht liegt dafür in diesen Tatsachen der Kapitalbeschaffung ein Grund mit vor. Denn der solide Bauunternehmer sieht sein Kapital schon bald durch eine Reihe von kleinen Bauten erschöpft. Gebaut muß aber werden, das verlangt der Bevölkerungszuwachs; und da kommen eben andere Existenzen an die Reihe. Die Wohnungsreform hat deshalb alles zu begrüßen, was den Markt an zweiten Hypotheken belebt und weitere Kreise auf diesen hinführt.

Zur Geschäftsordnung wird nunmehr festgestellt, daß noch drei Redner auf der Rednerliste stehen und es wird der Antrag gestellt, mit diesen die Rednerliste zu schließen.

Vorsitzender Professor Dr. Albrecht: Es ist der Antrag auf Schluß der Rednerliste gestellt worden. Ich frage, ob jemand dazu das Wort begehrt? — Das ist nicht der Fall. Ich bitte die Herren, die für den Antrag sind, die Hand zu erheben. (Geschieht.) Das ist die Mehrheit. Die Rednerliste ist also geschlossen.

Dr. Fresenius-Darmstadt, Großherzogl. Direktor der Hessischen Landes-Hypothekenbank: Meine sehr geehrten Anwesenden! Mit Rücksicht auf die vorgerückte Stunde und die kurze mir zur Verfügung stehende Redezeit von 10 Minuten will ich mich auf ein paar kurze Bemerkungen beschränken. In Abweichung von einer ganzen Anzahl von Diskussionsrednern werde ich mich streng an die heute früh erstatteten Referate halten. Ich bedauere außerordentlich, daß bisher so oft und stark von dem Thema der zweiten Hypothek abgeschweift worden ist. Gerade wenn die Herren aus der Praxis, die heute mehrfach zu Worte kamen, Stellung zu den Leitsätzen genommen hätten, wäre dies sicherlich von besonderem Wert gewesen.

Zu dem Referat des Herrn Prof. Wuttke kann ich mich im allgemeinen zustimmend äußern, namentlich was sein Schlußresümee anlangt, das dahinging, daß die Gemeinden in erster Linie bei Beschaffung der zweiten Hypothek in geeigneter Form einzuspringen hätten, sei es durch Selbsthingabe, sei es durch Verbürgung.

Eine Bemerkung des Herrn Referenten zwingt mich noch zu einem näheren Eingehen. Herr Prof. Wuttke hat ganz uneingeschränkt mit Geltung für sämtliche Hypothekenbanken wörtlich gesagt: Es werden Provisionssätze von 12, 14, 16, ja sogar 20 und 22 Prozent genommen. Natürlich, Hypothekenbanken machen solche zweifelhaften Geschäfte nie, dafür — haben sie ihre Agenten.

Dieser Vorwurf involviert, daß Hypothekenbanken, die auf Grund ihrer staatlichen Privilegs sich mit der Ausgabe ihrer Pfandbriefe an die weitesten Kreise des Publikums wenden, und das größte Gewicht auf eine solide Geschäftsführung und volles Vertrauen des Publikums legen müssen, bewußt an Geschäften unsolidester, wucherischster Art sich beteiligten. Die Herren können mir glauben, daß ich als Leiter einer staatlichen Hypothekenbank doch auch etwas von der Sache verstehe, und Sie können mir glauben, daß diese Behauptung einfach unrichtig ist. Vielleicht kann der einen oder anderen kleineren Kreditbank ein solches Geschäft nachgewiesen werden, den heutigen Hypothekenbanken sicherlich nicht. Wenn solche die Gesamtheit der Hypothekenbanken schwer diskreditierenden Behauptungen wie hier in einer derart großen und einflußreichen Versammlung so bestimmt aufgestellt werden, dann wäre es nötig, daß auch die Beweise genannt werden. Der Herr Referent hat gesagt, daß diese Angabe sich in seiner Doktorarbeit fände. Nun, die Herren gestatten mir, daß ich auch selbst dadurch noch nicht von der Richtigkeit überzeugt bin, denn zuweilen hat sogar auch schon ein Doktorand sich einmal geirrt.

Es hat heute vormittag schon Herr Geheimrat Budde von der Berliner Hypothekenbank diese irreführenden Bemerkungen des Herrn Referenten zurückgewiesen. Im Einvernehmen mit ihm habe ich es für richtig gehalten, daß zur Betonung seines Standpunktes im allgemeinen Interesse auch von meiner Seite aus nochmals Verwahrung dagegen eingelegt würde.

Was nun die Vorschläge des Herrn Landesbankrates Reusch anlangt, so haben sie sich großenteils auf den Wunsch konzentriert, daß die Sparkassen nicht irgendwie vom Staate in ihrem bisherigen Gebahren gestört werden möchten. Der Herr Referent ist ja bekanntlich einer der genauesten Kenner unseres deutschen Sparkassenwesens, er hat aber doch nach meinem Dafürhalten hier zuviel Licht und etwas zu wenig den tatsächlich auch vorhandenen Schatten gezeigt. So allgemein zu sagen, man darf auf die Sparkassen überhaupt in keiner Weise in der Richtung einwirken, daß sie ihre Mittel in Staatspapieren anlegen, das geht doch wohl nicht an. Warum können sich denn die Sparkassen so ungestört und so ausgezeichnet entwickeln, wie es bisher geschehen ist? Doch nur, weil sie unter dem Schutze der staatlichen Autorität und unter dem Schutze eines mächtigen, die wirtschaftliche Entwickelung nach Möglichkeit fördernden Reiches stehen. Dabei erwähne ich noch nicht einmal ihre Steuerfreiheit, die ihnen das Dasein gegenüber anderen Konkurrenten doch ganz wesentlich erleichtert. Angesichts dieser Vorteile wäre es doch sicherlich ein nobile officium der Sparkassen, daß sie auch ihrerseits dem Staate, dem die Unterbringung seiner Papiere zu angemessenen Kursen Schwierigkeiten macht, nach Möglichkeit etwas entgegenkämen und ihn unterstützten. Der Hinweis darauf, daß im Durchschnitt die Sparkassen einen ziemlich großen Prozentsatz ihrer Kapitalien — es wurden, glaube ich, 28 Proz. oder mehr genannt — in Effekten angelegt hätten, kann meines Erachtens nicht durchschlagen. Denn erstens bleiben einzelne Sparkassen noch weit dahinter zurück — speziell in meinem Heimatsstaat Hessen haben erst kürzlich die Sparkassen es abgelehnt, sich freiwillig zur Anlage von 15 Proz. ihrer Kapitalien in Staatspapieren zu verpflichten. — Wenn man weiter nun die Qualität der Effekten ansieht, so findet man, daß in überwiegendem Maße Papiere privaten Charakters, namentlich Pfandbriefe und Städtepapiere, sich in den Tresors der Sparkassen befinde. Ich muß also sagen, die Sparkassen sollten sich doch nicht in diesem Maße vollständig unzugänglich gegenüber den berechtigten Wünschen der Regierungen zeigen.

Herr Landesbankrat Reusch hat weiter gesagt, es sei nicht richtig, wenn die Verwaltungsbehörden ein Uebergreifen der Sparkassen aus einem Bezirk in einen anderen Bezirk zu verhindern suchten. Er hat es als eine natürliche Ausgleichung von Geldüberfluß und Geldmangel bezeichnet, wenn Sparkassen im Osten Geld nach dem Westen geben und umgekehrt. Die Sache läßt sich aber doch auch anders ansehen. Die Sparkassen sollten in erster Linie und möglichst ausschließlich die Spargelder ihres Bezirks auch diesem wieder zufließen lassen. Wenn sie nun Ueberfluß an Mitteln haben — wobei ich voraussetze, daß dieser nicht in ungesunder Weise, wie es öfter geschieht, durch Anlocken von Spargeldern mittels Zeitungsannoncen unter Angebot zu hoher Zinsen, hervorgerufen ist — so können sie ja ruhig Papiere kaufen oder meinetwegen auch an Gemeinden in anderen Bezirken Darlehen geben, nicht aber sollten sie sich auf das Hypothekargeschäft in abgelegenen Teilen des Reiches werfen. Es ist ganz unmöglich, daß eine mittelgroße schlesische

Sparkasse genauere Einblicke in die Güterwertsverhältnisse der Rheinprovinz besitzt und umgekehrt. Sie müssen sich da eigentlich vollkommen auf die Vermittler und Taxatoren verlassen, und es kommt so gar nicht selten zu durchaus ungesunden starken Ueberbeleihungen. Wenn hier die Obrigkeit etwas zu mäßigen sucht, so ist das durchaus zu verstehen.

Herr Landesbankrat Reusch hat sodann noch einer Vermittlungsstelle der Sparkassen für zweite Hypotheken das Wort geredet. Wir haben schon früher einmal über die Einrichtung einer solchen Vermittlungsstelle, wenn sie auch nicht bei den Sparkassen gedacht war, auf einer Konferenz der Landesbanken gesprochen, und ich selbst bin damals für eine solche Institution bei den Landesbanken eingetreten. Ich habe mich aber schon damals überzeugen lassen müssen, daß doch auch recht gewichtige Bedenken dagegen sprechen. In erster Linie ist hier die — wenn auch nur moralische — Haftung für die vermittelten Darlehen zu nennen. Man kann sich ja auf dem Papier — so war es nämlich gedacht — von dem Gläubiger der zweiten Hypothek von jedem Risiko und namentlich jeder Haftung befreien lassen; aber wenn es später zum Klappen kommt und die zweite Hypothek fällt aus oder muß das Grundstück übernehmen, dann wird sie trotz des von ihr ausgestellten Reverses einen großen Teil der Schuld der Vermittlungsstelle beimessen und mit allen Mitteln von ihr eine, wenn auch nur teilweise Schadloshaltung zu erreichen suchen. Derartige Differenzen schädigen das Ansehen der Bank oder Sparkasse, bei der die Vermittlungsstelle eingerichtet ist, und das in sie gesetzte öffentliche Vertrauen ganz ungemein. Rechtlich wird man sich ja gegen solche Versuche mit Erfolg wehren können, aber auf die Masse macht es doch den Eindruck, wenn jemand sagt: ich durfte doch wohl damit rechnen, daß ihr, die ihr Fachleute seid und in die Immobiliengeschäfte den besten Einblick besitzt, mir eine solche schlechte zweite Hypothek nicht im Vermittlungswege empfehlen würdet.

Zum Schluß ist noch der Vorschlag gemacht worden, daß die Sparkassen, die Versicherungsgesellschaften und die Hypothekenbanken über die normale oder wenigstens bisher zulässige äußerste Grenze zugunsten des Kleinwohnungsbaues hinausgehen sollen. Diesen Vorschlag kann ich so uneingeschränkt nicht unterschreiben. Zunächst wäre bei den Versicherungsgesellschaften sowohl als auch den Hypothekenbanken eine Änderung der Gesetzgebung notwendig. Aber auch wenn wir annehmen, daß eine solche sich erreichen ließe, so würden in praxi doch nur einzelne dieser Institute von einer solchen Möglichkeit weiterer Beleihung Gebrauch machen. Daß größeres Risiko damit verknüpft ist und solche kleinen Darlehen außerordentlich viele Verwaltungskosten verursachen, wird die meisten der artigen Anstalten von solchen Schritten zurückhalten. Nun denken Sie sich mal den scharfen Wettbewerb der Versicherungsgesellschaften bei der Akquisition der Versicherungen, der Hypothekenbanken bei dem Absatz ihrer Papiere! Ist es da nicht nur möglich, sondern sogar wahrscheinlich, daß diejenigen, die sich von den riskanteren Geschäften zurückhalten, dies als einen besonderen Vorzug preisen unter deutlichem Hinweis auf die oder jene Konkurrenzgesellschaft, welche das nicht tut? Ich möchte da

jedenfalls bei der Obligationenbegebung lieber Leiter einer Hypothekenbank sein, die solche zweiten Hypotheken nicht gewährt. Es wird also praktisch nicht viel für den Kleinwohnungsbau durch solche Maßnahmen herauskommen. Wenn dagegen eingewendet wird, daß man den Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken ja durch Gesetz die Verpflichtung zur Gewährung solcher Darlehen in bestimmtem Ausmaße auferlegen könnte, so muß ich sagen, die Verantwortung hierfür könnte der Staat keinesfalls übernehmen. Er würde in geradezu ungesundem und nahezu gegen die guten Sitten verstoßendem Maße die Verantwortlichkeit der leitenden Organe ausschalten und moralisch die Verpflichtung zum Ersatz etwaiger aus einer solchen obligatorischen Bestimmung erwachsenden Schäden übernehmen. Es ist heute die zweite Hypothek von vielen Seiten beleuchtet worden. Ich habe aber noch kein einzigmal gehört, daß jemand auch auf die Gefahren hinwies, die ihr auch beim Kleinwohnungsbau, und namentlich bei diesem, anhaften. Kleinwohnungshäuser müssen möglichst billig gebaut werden, sonst verfehlen sie ihren Zweck. Sie sind also schon an sich leichter zu deteriorieren als andere solid gebaute Häuser. Dazu kommt nun, daß die Bewohner dieser Häuser, kleine Leute, vielfach recht wenig Sorgfalt auf die Pflege ihrer Wohnungen verwenden, unterstützt hierbei von einer zahlreichen Kinderschar. Wie ein solches Haus oft nach ganz kurzer Zeit, nach ein, zwei Jahren schon heruntergewirtschaftet ist, und welche Mühe und Kosten es verursacht, es wieder in einigermaßen verkaufsfähigen Zustand zu bringen, das müßten die Herren doch auch schon einmal in der Praxis mitgemacht haben.

Zum weiteren ist zu bedenken, daß durch Wechsel, Auf- und Niedergang oder Wegzug von Industrien der Wert solcher Kleinwohnungssiedelungen außerordentlich beeinflußt wird. Lassen Sie heute eine Grube, ein großes Hüttenwerk stillgelegt werden oder eine Spinnerei zugrunde gehen: wer wird dann, wenn die Arbeiter wegziehen, so leicht noch die große Anzahl von Kleinwohnungshäusern wertentsprechend übernehmen wollen?

Meine Herren! Ich habe nur ganz kurz mich äußern können. Ich muß wegen Ablaufs meiner Redezeit schließen und kann nur noch sagen, daß meines Erachtens der gegebene Träger für die zweite Hypothek die Kommune ist. Sie kann die Verhältnisse ihres Kreises am besten überschauen, sie hat, wenn ihr einmal ein Haus zufällt, am ehesten die Möglichkeit, es irgendwie, meinetwegen in ihrer Armenpflege oder für ihre unteren Beamten, wieder zu verwenden. Ihrem Kredit schadet es auch keineswegs, wenn sie genötigt ist, mehrere derartige Objekte einmal vorübergehend zu übernehmen. — Anders ist dies bei Banken und Versicherungsgesellschaften, ebenso auch bei Sparkassen.

Wenn Sie praktisch die Frage voran bringen wollen, dann versuchen Sie die Herren Stadtväter von der Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit praktischer Betätigung auf diesem sozial so wichtigen Gebiet zu überzeugen. Hier aber liegt meines Erachtens der eigentliche Kern. In den Stadtverordnetenversammlungen sind zu sehr die Interessen der Grund- und Hausbesitzer vertreten, die dem Kleinwohnungsbau gleich-

gültig, meist sogar direkt feindselig gegenüberstehen. Nur in wenigen Städten hat die Stadtverwaltung soviel sozialen Sinn, daß sie unter Hintansetzung eigner Interessen auch den Kleinwohnungsbau wirklich tatkräftig und erfolgreich zu fördern gewillt ist.

Landesrat Dr. Mewes-Düsseldorf: Meine Damen und Herren! Ich möchte mich mit Rücksicht auf die Kürze der Zeit auf ein paar kurze, mehr aphoristische Bemerkungen beschränken.

Es ist heute mehrfach von der Organisation der privaten Bautätigkeit gesprochen und dabei gerügt oder bedauert worden, daß das Großkapital beim Bau von Kleinwohnungen noch keinen Fuß gefaßt hat. Als Abhilfe ist der kommunale Wohnungsbau empfohlen worden, zu gleicher Zeit aber mit Rücksicht auf die Verwaltungsschwierigkeiten geraten worden, die Verwaltung der Kleinwohnungen Baugenossenschaften zu übertragen. Ich glaube nicht, daß dem kommunalen Wohnungsbau nur Verwaltungsschwierigkeiten im Wege stehen; sondern es liegen auch Schwierigkeiten auf dem Gebiete der Kreditbeschaffung vor. Es ist bekannt, daß die Kommunen schon in der Kreditbeschaffung für ihre allgemeinen Aufgaben beschränkt sind; nun tritt erfahrungsgemäß der stärkste Wohnungsbedarf ein in Zeiten flotten Industrieganges und teueren Zinsstandes, wo mit der zunehmenden Bevölkerung auch die allgemeinen Bedürfnisse der Kommunen stärker werden; darum ist meines Erachtens kaum daran zu denken, daß die Kommunen — wenigstens die Kommunen mit lebhafterer industrieller Entwickelung — überhaupt in größerem Umfange an die Wohnungsproduktion herantreten können.

Ich habe vielmehr das Gefühl, wir werden ohne die Begründung größerer kapitalistischer Baugesellschaften nicht auskommen; um spekulative Tendenzen zurückzudrängen, würde ich die Beteiligung der Kommunen daran empfehlen; Beispiele für ähnliche Organisationen auf anderem Gebiete (Elektrizitätswerke, Straßenbahnen) liegen schon vor.

Es ist sodann heute morgen von Herrn Landesbankrat Reusch davon gesprochen worden, daß die Befriedigung des erststelligen Hypothekarkredits im großen und ganzen befriedigend sei. Die Sparkassen übergäben dem Wohnungsbau jährlich 400 Millionen Mark, die Hypothekenbanken einen ähnlichen Betrag. Das wird, für große Zeiträume berechnet, im großen und ganzen richtig sein. Nicht so richtig aber ist es, wenn wir die Entwicklung auf einzelne Jahre verfolgen; und in der Ungleichmäßigkeit des Kapitalangebotes, die wir da feststellen, liegt die Schwäche, die unsere Kreditorganisation heute aufzuweisen hat. Es ist bekannt und ist auch früher schon wiederholt hervorgehoben worden, daß in Zeiten angespannten Kapitalstandes, in Zeiten industrieller Hochkonjunktur, wo die Arbeiter in die Großstädte hineinfluten und Wohnungen brauchen, daß gerade dann die Mittel des öffentlichen Kapitalmarktes für den Baubedarf sehr spärlich fließen und der Wohnungsbau zurückgeht. Das hat für die Behausung mehr oder weniger großer Bevölkerungsteile, für die Qualität der Wohnungen und die Bewegung der Mietpreise recht bedenkliche Folgen.

Wir können uns also nicht damit begnügen zu sagen, daß die Befriedigung des erststelligen Hypothekenkredits genügend sei. Man wird überlegen müssen, in welcher Weise Wandel zu schaffen ist. Ich möchte kurz darauf hinweisen, daß die Hausbesitzer zur Gründung von Pfandbrief-Instituten übergehen; ohne hier näher darauf eingehen zu können, halte ich diese Pfandbriefinstitute für unsere Bedürfnisse nicht für geeignet. Dagegen scheint es mir doch unumgänglich notwendig zu sein, öffentliche Kreditinstitute zu gründen, oder wo sie bestehen, — z. B. in der Form der Landesbanken —, sie so auszubauen, daß sie dem Wohnungsmarkt, dem Baubedarf auch in Zeiten angespannten Geldmarktes etwas mehr Kapitalien zur Verfügung stellen können. Die Aussichten dafür sind bei ihnen günstiger als bei Hypothekenbanken, weil sie kraft der Mündelsicherheit ihrer Papiere auch in angespannten Zeiten leichter abzusetzen vermögen.

Dann ein drittes: es bezieht sich auf die Sparkassen. Auch hier kann ich Herrn Landesbaurat Reusch nicht ganz beitreten. Die Liquidität der Sparkassen scheint mir doch nicht überall so ohne weiteres gesichert. Ich habe gelegentlich einer anderen Arbeit die preußische Sparkassenstatistik durchgearbeitet und gefunden, daß z. B. die Spareinlagen im Jahre 1907 — ich habe die Zahl nicht ganz exakt im Kopfe, da ich nicht darauf vorbereitet bin — nur um weniger als die Hälfte der vorjährigen Summe zugenommen haben. 1906 haben die gesamten Spareinlagen um mehr als 200 Millionen zugenommen, dagegen 1907 nur um einige 60 bis 70 Millionen: die Bewegung der Spareinlagen zeigt keinerlei Stetigkeit. Nur durch die Gewohnheit der Sparer, die Zinsen für ihre Einlagen zuschreiben und stehen zu lassen, hat sich ein immerhin noch beträchtliches Plus an Kapitalzuwachs ergeben. (Die zugeschriebenen Einlagezinsen betrugen 1907 über 1/4 Milliarde Mark für die gesamten preußischen Sparkassen.) Dagegen hatte etwa ein Drittel der preußischen Sparkassen in den Jahren 1907 und 1908 sogar mehr Rückzahlungen als Neu-Einzahlungen; also wenn die Gesamtheit der Sparkassen 1907 immerhin noch ein ein Plus an Einlagen zu verzeichnen hatte, so war es doch bei einer recht großen Zahl der öffentlichen Sparkassen umgekehrt.

Ich meine also, die Liquidität der Sparkassen ist in sehr vielen Fällen nicht so gesichert, daß wir sagen könnten, die Sparkassen mögen ohne weiteres bis zu einem hohen Bruchteile ihre Kapitalien in Hypotheken anlegen. Die sämtlichen preußischen Sparkassen haben nach meiner Erinnerung 24 % in Papieren, darunter sind nur zirka 10 % Staatspapiere.. Ich habe das Gefühl, aus Liquiditätsgründen würde es den Sparkassen ganz gewiß nichts schaden, wenn sie veranlaßt würden, eine entsprechend größere Summe in Staatspapieren anzulegen.

Bedenklich allerdings ist die Sache vom Standpunkte des Wohnungsbaues aus. Wenn, wie uns Herr Geheimrat Schröder mitgeteilt hat, ein derartiger Gesetzentwurf wohl nicht zu erwarten ist oder keine besondere Aussicht auf Annahme hat, so kann man in dieser Beziehung zwar beruhigt sein und es den Aufsichtsbehörden überlassen, wo nötig, von Fall auf größere Liquidität hinzuwirken. Sollte ein bestimmter Anlagezwang

aber gesetzlich doch zur Durchführung gelangen, so möchte ich darauf aufmerksam machen, daß die Zeit der Einführung so gewählt wird, daß den Sparkassen nicht neue Verpflichtungen in Zeiten angespannten Geldmarktes auferlegt werden, sondern in Zeiten einer an Kredit oder Geld reichen Periode.

Dann noch eine Bemerkung zu der Frage der zweiten Hypotheken. Ich möchte nicht allzuweit auf die Frage eingehen, aus welchem Grunde die Beschaffung zweiter Hypotheken in neuerer Zeit solche Schwierigkeiten macht. Das hängt nicht bloß mit dem Risiko der zweiten Hypothek, sondern, wie ich meine, auch mit dem Vordringen des großen Mietshauses. Bei den großen Mietshäusern ist der absolute Betrag einer zweiten Hypothek naturgemäß bedeutend größer als bei kleinen Häusern und infolgedessen von Privatkapitalisten — die heute fast allein solche Hypotheken ausgeben — viel schwieriger zu beschaffen. Außerdem ist die Verkäuflichkeit größerer Häuser in der Regel eine schlechtere. — Dagegen möchte ich eines noch unterstreichen, was Herr Dr. Fresenius schon bemerkt hat. An sich ist der Gedanke, daß die Befriedigung des zweitstelligen Hypothekenkredites am besten durch private Banken — sei es mit oder ohne öffentliche Beteiligung — erfolgen sollte, wohl richtig. Aber es ergeben sich da doch noch eine ganze Menge schwieriger Organisations-Fragen, die zum Teil erst durch die Gesetzgebung zu lösen sind. Es ist z. B. die Frage zu prüfen, welches Verhältnis für das eigene Bankkapital gegenüber dem Betrage der auszugebenden Obligationen zu verlangen ist, welchen Charakter die Obligationen bekommen sollen, in welcher Weise die Gläubiger sicher zu stellen sind und dergleichen. Ich glaube, daß wir, wenn wir uns grundsätzlich darauf festlegen wollten, das Privatkapital heranzuziehen, sehr ärgerliche Verzögerungen erleiden würden.

Etwas Ähnliches befürchte ich von dem Vorschlag des Herrn Dr. Lindecke, für städtische Hypothekenämter staatliche Garantien heranzuziehen. Bei dieser Frage sprechen so erhebliche politische Gründe und Rücksichten mit, daß, wenn wir darauf warten wollten, jedenfalls noch lange Zeit bis zu einer besseren Organisation der zweiten Hypothek verfließen würde.

Ich schließe mich daher dem Vorschlage an und befürwortete ihn aufs dringendste, daß zweckmäßigerweise zunächst an die Gründung städtischer Hypothekenämter im weiteren Umfange als bisher herangegangen werden sollte. Die Städte sind durch ihre örtlichen Kenntnisse in der Lage, besser zu übersehen und besser zu prüfen, und es steht ihnen auch eine Menge Prüfungsmaterial zur Verfügung, das dem Privatgeldgeber nicht zur Verfügung steht; Materialien über die Wertverhältnisse, über voraussichtliche Wertsteigerungen und die Wertentwicklung in diesem oder jenem Quartiere, Steuermaterialien usw., die es auch ermöglichen, die persönliche Kreditfähigkeit des Hypothekennehmers richtig zu prüfen.

Ich glaube, es würde am besten sein, wenn Sie sich auf diesen Vorschlag zunächst vereinigen würden, und wenn Sie versuchen würden, die Materialien, die darüber bestehen, zusammenzutragen und u. a. auch die staatlichen Instanzen, die beteiligten Minister dafür zu interessieren. Vielleicht könnten diese, wie es in ähnlicher Weise auch schon

bei anderen Fragen geschehen ist, dahin einzuwirken suchen, daß die Städte derartige Hypothekenämter einrichten. Es wird das wohl auch der beste Weg sein, um Erfahrungen zu sammeln für die weitere Organisation des zweitstelligen Kredits.

Stadtrat Pflugk-Glauchau: Geehrte Anwesende! Wir haben in den zwei Tagen dieses Kongresses so viel gutes zur Verbesserung der Wohnungshygiene gehört, daß ich kaum noch etwas neues sagen kann, und doch will ich in Kürze noch auf ein anderes Hilfsmittel aufmerksam machen, welches aber gänzlich unberücksichtigt gelassen wird.

In den meisten sächsischen Städten sind Wohnungsausschüsse eingeführt, deren Aufgabe es ist, die Wohnungen mindestens jährlich einmal zu kontrollieren und gefundene Uebelstände soviel als möglich zu beseitigen. Das hat ja auch recht gute Erfolge gehabt, indem man den Familien Aufklärung gegeben hat und Verbesserungen vorgeschlagen und ausgeführt hat.

Was geschieht aber, wenn man an ein Haus kommt, das mehrere hundert Jahre alt ist und von dem man vom Standpunkte der heutigen Gesundheitspflege aus sagen muß, daß es unbewohnbar ist und daß da keine Reparatur mehr etwas nützt? Für den Besitzer aber hat es nach wie vor fast denselben Wert wie früher, es hat sich nicht fortgeerbt in der Familie, daß man hätte abschreiben können wie beim Fabrikbesitzer. Der jetzige Besitzer zieht noch einige Mieten daraus, das Haus verzinst sich gerade noch knapp — was soll da geschehen. Die Gemeinden haben nicht so viel Geld, alle solche Häuser auf Abbruch anzukaufen, es wäre vielleicht sogar unrecht, den Besitzer auf Kosten anderer zu entschädigen.

Da will ich auf etwas anderes aufmerksam machen. Wir haben eine sogenannte sächsische obligatorische Landesbrandversicherungskasse, und das haben wohl die anderen Staaten auch. Dieselbe wird durch die Verbesserung unserer Feuerwehr, durch die Berufsfeuerwehr vor großen Brandschäden bewahrt, und . . .

Vorsitzender Professor Dr. Albrecht (unterbrechend): Ich möchte darauf aufmerksam machen, daß dieser Gegenstand doch auch nicht zu unserer Tagesordnung gehört.

Stadtrat Pflugk (fortfahrend): Ich glaube, es gehört doch zur Verbesserung des Wohnungswesens. Ich will mich aber beschränken. Ich will bloß darauf aufmerksam machen, hier wäre das Geld vorhanden. Es ist bekannt, wenn so ein Antrag gestellt wird, daß ein solches Haus abgebrochen werden soll, und nun eine nennenswerte Beihilfe nachgesucht wird, die Brandversicherungsanstalt entweder nichts oder sehr wenig gibt.

Ich möchte das Bureau unseres Wohnungskongresses aufmerksam machen, daß hier ein Hebel angesetzt werden könnte. Es ist soviel Geld vorhanden, daß recht günstig eingewirkt werden könnte. (Dieser Satz fehlt im Stenogramm.)

Aber auch vom rechtlich finanziellen Standpunkt aus hätte wohl eine manche Gemeinde Anspruch auf bessere finanzielle Berücksichtigung seitens dieser Landesbrandkasse bei solchen Fällen. So kenne ich in Sachsen eine Stadt von 26 000 Einwohnern, welche in 5 Jahren 174 000 Mark an Brandkassenbeiträgen gezahlt, aber nur in diesem Zeitraum zirka 27 000 Mark für Brandschäden usw. zurückerhalten hat.

Ich würde mich darüber noch weiter verbreiten, ich bescheide mich aber. Ich bitte bloß dieses Bureau, wenn der Wohnungskongreß praktischen Erfolg haben soll, daß dann auch praktische Vorschläge in Beratung gezogen werden. Es ist mir nicht zugängig gewesen, wie hoch das Vermögen derartiger Brandversicherungsanstalten ist. Sie haben aber reichliches Material, es ist genug vorhanden, um günstig eingreifen zu können.

Es erhalten nunmehr die beiden Referenten das Schlußwort.

Landesbankrat Reusch (Schlußwort): Meine Damen und Herren! Nur einige Bemerkungen.

Ich wollte zu dem Vorschlage des Herrn Wetzlar noch einiges mitteilen. Ich kenne diese Statistik, sie ist eine vorzügliche Arbeit, die uns in der Kenntnis dieser Sache erheblich weiter bringt, aber der Eindruck, den diese Statistik macht, ist viel ungünstiger als die Verhältnisse in normaler Zeit sein werden. Sie bezieht sich nur auf zwei Jahre, und auch nur auf Frankfurt, und soweit ich informiert bin, auch auf eine Zeit, in der gerade von zwei Bauspekulanten eine große Anzahl von Gebäuden zur Versteigerung kamen, Gebäude, die teilweise schlecht gebaut waren und sehr ungern Abnehmer fanden. Da sind die Verhältnisse allerdings so gewesen, daß eine ganze Anzahl von 2. Hypothekengläubigern die Häuser haben übernehmen müssen. Die Taxen sind nicht bekannt, und ich weiß nicht genau, wie weit die 2. Hypothekengläubiger beliehen hatten. Die Sache wird aber noch weiter bearbeitet und ich hoffe, daß sich dabei feststellen lassen wird, wie dann die Taxen gewesen sind, die den Beleihungen zugrunde gelegt worden sind und wie diese Taxen etwa hätten sein müssen. Das würde von großem Werte sein, um die Sicherheit der normalen 2. Hypotheken beurteilen zu können. Von Wiesbaden kann ich sagen und ich bin damit in Übereinstimmung mit ersten Kennern der Wiesbadener Verhältnisse, daß die 2. Hypotheken in Wiesbaden so gut wie niemals zur Übernahme des Hauses führen. Das kommt daher, weil wir in Wiesbaden amtliche Taxen haben, die außerordentlich sicher sind.

Herrn Dr. Fresenius möchte ich doch erwidern, daß, um den Sparkassen die Möglichkeit zu verschaffen, über die bisherige Grenze hinaus zu beleihen, in Preußen eine Gesetzesänderung nicht nötig ist. Wir haben gesehen, in Hannover geschieht es bereits, was ich angeführt habe, und ich wollte nichts anderes befürworten, als das, was man in Hannover bereits eingeführt hat.

Im ganzen herrscht hier anscheinend mehr Stimmung dafür, daß diese Gelder von der Stadt selbst aufgebraucht werden, sowohl für 1. als auch für 2. Hypotheken. Ich möchte nur bemerken, daß es für das Risiko der Gemeinden ganz einerlei ist, ob die Sparkassen die Gelder geben oder ob die Gelder von anderer Seite aufgebracht werden. Das ist auch für die Sparkasseneinlagen ganz einerlei, denn die Sicherheit der Einlagen beruht doch in letzter Linie auf dem Kredit der Stadt. Ob nun die Stadt aus der Sparkasse heraus selbst das Geld nimmt und auf eine 2. Hypothek anlegt oder ob sie anderweits Schulden macht, um das Geld zu beschaffen, ist in Punkto Sicherheit für die Gläubiger der Stadt ganz einerlei.

Die Bestrebungen, die städtischen Hypothekenbanken zu empfehlen, gehen erheblich weiter als ich mit meinem Vorschlage gehen wollte, der nur eine Beschränkung auf 5 Proz. empfiehlt, was bei einer sehr großen Sparkasse nur 5 Millionen ausmachen würde, während diese Bestrebungen der städtischen Hypothekenbanken bei einem Betrage von 5 Millionen nicht Halt machen.

Dasselbe bezieht sich auch auf die Landesbanken. Wenn man den Provinzen zumutet, Kapitalien zu beschaffen und direkt Wohnungsbauten zur Verfügung zu stellen, auch über die Grenze der Mündelsicherheit hinaus, dann verlangt man etwas ganz ähnliches, und es ist einerlei, ob die Gelder bewilligt werden aus Kreditanstalten, die die Provinzen sich geschaffen haben, oder ob man sich solche Gelder auf eine andere Weise verschafft.

Was gesagt wurde von der Verschiedenheit der Sparkasseneingänge in einzelnen Jahren, so ist das richtig, obwohl die Zahl von 90 Millionen nicht zutrifft, es waren 1907 immer noch fast 500 Millionen Mark. Ich habe aber schon gesagt, die Rückzahlungen sind kaum größer gewesen, als sie normalerweise hätten sein können. Der Ausschlag ist ganz minimal. Während 1907 Rückzahlungen im Betrage von 2150 Millionen zu erwarten gewesen sind, haben diese Rückzahlungen tatsächlich 2250 Millionen betragen, also eine Differenz, die so unerheblich ist, daß sie für die Sparkassen nicht in Betracht kommt. Allerdings sind in diesem Jahre die Rückzahlungen fast so groß gewesen wie die Einzahlungen, und wenn nicht der Zinszuwachs gewesen wäre, so wäre das Bild schlimmer. Der Zuwachs an Spareinlagen selbst ist tatsächlich nur ganz gering gewesen. Aber dieser Zinsenzuwachs bildet stets einen Hauptbestandteil der Zunahme, er bildet in den meisten Jahren sogar den größten Teil des Zuwachses überhaupt.

Ich möchte noch eins erwähnen. Herr Geh. Rat Schroeder hat die Vorgänge im Abgeordnetenhaus geschildert. Sie sind richtig und waren mir auch bekannt. Ich habe auch gar nichts anderes sagen wollen, als daß sich nur Vertreter aller Parteien nach dieser Richtung ausgesprochen haben. Wenn aber Herr Geh. Rat Schroeder meint, ein Ausfall von 100 Millionen im Jahre sei wenig, so kann ich dem nicht zustimmen. Ich halte 100 Millionen für vernichtend, denn 100 Mill.

an 1. Hypotheken bedeuten für Preußen sicherlich einen Ausfall an 1. Hypotheken von weit über 10 Prozent.

Im übrigen wollte ich nur dem Herrn von München noch erwidern, daß die Kulturrentenbank leider nicht das tut, was ich gern hätte, denn sie gibt die Darlehen an Gemeinden und die Gemeinden geben sie erst an die Baugenossenschaften in den Gemeinden. Es ist kein Kunststück 90 Proz. oder auch 100 Proz. zu geben, da diese Darlehen an Gemeinden absolut gesichert sind. Etwas anderes wäre es, wenn den gemeinnützigen Baugenossenschaften dieses Geld selbst gegeben würde und dabei bis zu 90 Proz. gegangen würde. Dann würde dies allerdings in den Rahmen fallen, von dem ich vorhin gesprochen habe.

Geh. Hofrat Professor Dr. Wuttke (Schlußwort): Meine sehr geehrten Damen und Herren! Meinen Vortrag, den ich gehalten habe, konnte ich nicht so gliedern, daß ich jeden Punkt durchsprach, 1, 2, 3, a, b, c, sondern der sollte nur gewisse allgemeine Richtlinien geben, der sollte nur anregen, und daß dieser Zweck erreicht worden ist, das hat die Diskussion gezeigt. Ich kann mich deshalb mit einigen wenigen Ausführungen, die prinzipieller Natur sind, begnügen.

Da hat zunächst der Herr Geh. Justizrat Erman mir vorgehalten, daß eine Unterscheidung zwischen Meliorationskredit und Baukredit stattfinden müsse. Wenn diese Theorie sich im praktischen Leben einmal durchgesetzt haben wird, können wir mit ihr praktisch rechnen, aber bis sie das getan hat, wird sicherlich eine so lange Zeit vergehen, daß, wenn wir darauf warten wollten, wir mit der Wohnungsreform nicht weiter kämen. Wir müssen mit den Gesetzen arbeiten, die vorhanden sind.

Dann sind erhebliche Bedenken gegen meine Ausführungen über die Baugeldabgabe der Banken erhoben worden, und da ist es vor allem Herr Geh. Rat Budde gewesen, der mich angegriffen hat. Ich verdanke den Arbeiten von Herrn Geh. Rat Budde sehr viel Anregung, und es ist mir eine besondere Freude, ihm hier meinen Dank auszusprechen. Aber das, was er ausgeführt hat, trifft meiner Ansicht nach doch nicht den Kern der Frage. Ich stehe zunächst als Nationalökonom auf dem Standpunkt, daß ich kein Werturteil hier abzugeben habe. Ich habe nicht von einer wucherischen Ausbeutung gesprochen, das ist von ihm dann erst in meine Worte hineingelegt worden. Ich sehe in der Erscheinung, die ich habe kennzeichnen wollen, etwas viel schlimmeres, als wucherische Ausbeutung.

Ich bin in meiner Jugend sehr viel in Italien gewesen. Wenn man in Italien aufs Land geht, findet man, daß die Bauern 8—10 Proz. für das empfangene Geld zu zahlen haben, und daß sie das als einen ganz normalen Satz ansehen. Erst wenn der Satz über 10 Proz. hinausgeht, dann sagt man, daß der Gläubiger den Schuldner schädige. Die Verhältnisse liegen also so, daß bei normaler Verschuldung eine derartig hohe Verzinsung gefordert wird. Diesen Gesichtspunkt haben wir in dieser Frage auch zu beachten. Es sind normale Verhältnisse, die wir hier sehen. Die Leute, die hier in Dresden 10—14 Proz. dem Bauunternehmer ab-

nehmen, sind keine Wucherer. Sie stehen in einem wirtschaftlichen Mechanismus drin, und es besteht unsere Aufgabe darin, diesen wirtschaftlichen Mechanismus zu ändern.

Nun möchte ich auf die Frage, wie hoch der Zinsfuß sein kann, noch einiges bemerken. Der Agent verlangt 1—2 Proz. Abschlußprovision. Der zu zahlende Zinsfuß ist im Durchschnitt 1 Proz. höher als der Lombardzinsfuß. Somit erhalten wir 7—8 Proz. Dann wird ein Wechsel auf 3 Monate Sicht ausgestellt und er wird immer mit einem Abzuge von 1 Proz. gegeben, das macht 4 Proz. aus. Hatten wir vorhin 7 Proz., so kommen wir auf 11 Proz., und mit der Courtage $^1/_4$—$^1/_2$ Proz. kommen wir auf 12—14 Proz. Dabei ist nicht mit hineinbezogen, daß, wenn die Hypothek erstprozentig abgegeben war, noch 1 Prozent Abzug genommen wird. Sie sehen, wie die Summen anschwellen und die Beispiele, die von Frankfurt gegeben worden sind, bestätigen ja meine Auffassung. Sicherlich liegen in Dresden besondere lokale Verhältnisse vor. Aber wenn man hier sachlich sprechen will, muß man sich auf einen örtlichen Standpunkt stützen können. Man kann sonst nur ganz allgemein urteilen. Daß die Verhältnisse außerhalb Dresdens so wesentlich anders liegen sollten, bezweifle ich erheblich. Herr Geh. Rat Budde hat ja dann gesagt: Bei ihm käme so etwas nicht vor. Ich bin überzeugt, daß das, was er sagt, richtig ist. Aber da komme ich nun wieder auf den Mechanismus zu sprechen, den ich in dieser Frage für schädlich halte. Die Banken, die Hypothekenbanken, Terrainbanken, und dergleichen mehr, sind doch so bekannt, daß jedes Kind einem sagt, wo sie sind. Wer also Geld will, der kann doch gleich in die Banken hineingehen. Warum haben denn diese Banken ihre Agenten und Kommissare? Herr Geh. Rat Budde hat zugegeben, daß die Banken solche Agenten haben. Es ist doch aber ganz selbstverständlich, daß sie leben wollen. Derjenige also, der Gläubiger wird, muß der Bank den Agenten mit bezahlen. Nicht die Agenten und die Kommissare an und für sich sind schädlich, sondern der Mechanismus, der den Agenten zum Vermittler dieser Geschäfte macht, und gegen diesen Mechanismus haben wir zu arbeiten.

Es ist dann weiter von einem Redner betont worden, daß in Plauen die Verhältnisse so liegen, daß der Bauunternehmer, der zugleich Terrainspekulant ist, eine zweite Hypothek gebe. Ich habe nicht auf alle Fälle hier eingehen können und habe infolgedessen auch diesen Fall nicht streifen können, aber es liegt nahe, eine Antwort darauf zu finden. Derjenige, der Terrain billig ankauft, ein Haus darauf baut, wird suchen, das Terrain mit einem gewissen Gewinn zu verkaufen und diesen Terraingewinn, den er macht, das ist die zweite Hypothek, die auf dem Grundstück steht, und mit der ersten Hypothek sucht er die Kosten herauszubekommen, die er bar ausgelegt hat. Dadurch erklärt es sich, daß in Plauen die Bauunternehmer einen Teil der zweiten Hypothek hergeben konnten. Das war der Gewinn, den sie gemacht hatten. Ihr Kapital zogen sie heraus, den Gewinn konnten sie eine Zeitlang stehen lassen.

Nun möchte ich nochmals die prinzipielle Frage betonen. Die prinzipielle Frage ist meiner Auffassung nach die: Das 18. Jahrhundert sah

unter der Mitwirkung des Staates und der Kommunen eine Organisation des Erst-Hypotheken-Kredites entstehen. Aus der Privatwirtschaft heraus, haben wir eine neue Organisation der zweiten Hypotheken bis jetzt noch nicht zustande gebracht. Ansätze dazu sind auch vorhanden, aber eine wirkliche Organisation ist noch nicht vorhanden. Das ist die Aufgabe, die mir vorschwebt, daß wir hier ebenfalls, wie im 18. Jahrhundert, durch die Verbindung von Staat und Gemeinde eine Organisation der zweiten Hypotheken zustande bringen. Das Privatkapital gibt die Gelder zu den zweiten Hypotheken her, denn nur mit diesem Gelde können wir arbeiten. Weder der Staat, noch die Städte, noch die Gemeinden haben Geld aus sich heraus, sie sind ebenfalls auf die Inanspruchnahme des allgemeinen Kredits angewiesen. Zu der Organisation des Kredits kommt meiner Ansicht nach noch eine zweite Aufgabe hinzu, und darin sehe ich die eigentliche Forderung meines Vortrages, daß, wenn die Städte und auch der Staat den Bau unterstützen, sie die sozialen Aufgaben, die wir schon lange gestellt haben, in viel einfacherer und besserer Weise durchführen können, als wenn Gesetzgebung sie allein in die Hand nimmt.

Um wieder aus meinem eigenen engeren Vaterlande ein Beispiel herauszugreifen: die Stadt Dresden hat jetzt Baudarlehen gegeben und die Vorortsgemeinden bei Dresden haben einzelnen Bauunternehmern zweite Hypotheken zugesichert unter der Bedingung, daß Arbeiterhäuser erbaut werden. Die Städte können auf die Gestaltung des Wohnungsbedarfes und auf die Erbauung des Geländes einen unmittelbaren Einfluß ausüben; sie können auf diesem Wege eine soziale Wohnungspolitik durchführen und es ist sicher, daß diese ganz anders wirken würde, als wenn die Gesetzgebung eingriffe.

Ich muß mein lebhaftes Bedauern aussprechen, daß die Diskussion auf diesen wichtigen Punkt so gut wie gar nicht eingegangen ist. Das läßt sich nicht mehr ändern, da muß ich mich bescheiden, und ich kann nur hoffen, daß diese Frage später aufgenommen wird, und daß wir dann zu einer vollen Verständigung kommen.

Ich möchte noch eins erwähnen. Ich habe gegen den Stand der Agenten und Kommissare an sich nichts. Da sind durchaus ehrenhafte Elemente darunter. Daß aber auch zweifelhafte Elemente darunter sind, diese Äußerung kann ich nicht zurücknehmen, und ich habe noch vor wenigen Wochen als Geschworener einer Gerichtsverhandlung beigewohnt, wo eine Frau bei einem Agenten ein Darlehen von 150 Mark aufgenommen hatte, da mußte sie ein Sparkassenbuch als Pfand geben, welches höher war, als diese 150 Mark. Sie nahm das Darlehen auf 6 Wochen auf und mußte für die 150 Mark ein Damnum von 30 Mark zahlen. Wenn man solche Verhältnisse sieht, muß man doch sagen, es sind auch recht unsaubere Elemente darunter. Damit will ich den Stand der Agenten und der Makler an sich nicht treffen. Aber die Hauptsache ist, daß wir in einem wirtschaftlichen Organismus einlenken, der den Geldbedarf besser regelt, und dadurch die soliden besseren Elemente in der Nation kräftigt. (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Professor Dr. Albrecht-Berlin: Es wäre nun eigentlich meine Aufgabe, Ihnen über die Verhandlungen zu diesem Gegenstande unserer Tagesordnung ein ausführliches Resümee zu geben. Aber ich glaube, Sie werden einerseits selbst die außerordentlichen Schwierigkeiten erkennen, die bei der Fülle von Anregungen, von Neuem, was uns entgegengebracht worden ist, einer solchen Aufgabe entgegenstehen. Sie werden andererseits den Wunsch haben, nun endlich die Diskussion über diesen Gegenstand, die sich schon so lange ausgedehnt hat, beendet zu sehen, und Sie werden mir dankbar sein, wenn ich die Aufgabe, vor der ich stehe, nicht in ihrem vollen Umfange erfülle. Aber doch möchte ich wenigstens ein paar Worte hinzufügen, die so ungefähr das schildern sollen, was ich beim Verlauf der heutigen Diskussion empfunden habe, und ich werde mir erlauben, ein paar Vorschläge anzuschließen, die vielleicht ein praktisches Ergebnis unserer heutigen Verhandlungen liefern.

Ich möchte konstatieren und damit unterstreichen, was einer der Herren Diskussionsredner bereits vorhin angedeutet hat, daß ich den Eindruck von hier fortnehme, daß die Vorträge und die Diskussion des heutigen Tages sich in einem Punkte ganz wesentlich über das erheben, was bis jetzt auf dem Gebiete der Kreditfrage für die Bautätigkeit verhandelt und veröffentlicht worden ist. Wir haben wiederholt über dieses Thema verhandelt, aber immer, wie Herr Dr. Lindecke vorhin hervorhob, mit Beschränkung auf die Kreditbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit. Auch der letzte Wiener internationale Wohnungskongreß hat die Frage in diesem Sinne behandelt. Wir sind heute meines Erachtens außerordentlich viel weiter gekommen. Wir haben durch das ausgezeichnete Referat des Herrn Geheimrat Wuttke, durch die Ergänzungen, die Herr Landesbankdirektor Reusch und einige der Diskussionsredner, wie Herr Geh. Staatsrat Budde, Herr Geh. Justizrat Erman und andere uns geliefert haben, Gelegenheit gehabt, über den Tatbestand auf diesem Gebiete in ausgezeichneter Weise Klarheit zu gewinnen, und ich darf feststellen, daß wir wohl alle mit dem Eindrucke von hier fortgehen, daß es Mißstände auf dem Gebiete des Kreditwesens gibt, daß sie vor allen Dingen für die Beschaffung der zweiten Hypothek — ich betone nochmals: nicht allein für die gemeinnützige Bautätigkeit, sondern für den Kleinwohnungsbau im allgemeinen — bestehen.

Es sind dann eine ganze Reihe von Vorschlägen gemacht worden, wie wir aus diesem Dilemma herauskommen; da ist allerdings zunächst wieder die Frage der gemeinnützigen Bautätigkeit in den Vordergrund gestellt. Ich rechne hierher vor allem die mir wenigstens außerordentlich interessanten Mitteilungen, die uns die Herren aus Oesterreich über das österreichische Garantiefondsgesetz gemacht haben. Ich gehe schon seit längerer Zeit mit dem Gedanken um, wie man diese Idee für unsere deutschen Verhältnisse nutzbar machen könnte. Es sind ja von anderer Seite auch Einwände hiergegen, so u. a. auch von Herrn Landesrat Mewes erhoben worden. Es sind auch vor einigen Wochen im preußischen Abgeordnetenhause solche Einwendungen gemacht worden. Ich gebe mich aber immerhin noch der Hoffnung hin, daß es uns

gelingen werde, diesen in Oesterreich zur Tatsache gewordenen Gedanken in der einen oder anderen Form für unsere deutschen Verhältnisse nutzbar zu machen. Im Herbste dieses Jahres werden die Verbände der Baugenossenschaften in detaillierte Beratungen über diesen Gegenstand voraussichtlich eintreten.

Dann sind uns eine ganze Reihe von anderen Anregungen geworden. Es ist angeregt worden, auf eine Veränderung in der Sparkassengesetzgebung hinzuwirken. Es ist gefordert worden, daß man an eine Hypothekarversicherung herantreten möchte. Von einer Seite ist angeregt worden, das ganze Hypothekenwesen zu reformieren. Herr Geheimrat Budde, wenn ich nicht irre, hat auf eine Reform des Taxwesens hingewiesen. Alle diese Anregungen sind gewiß aller Beachtung wert, und wenn in manchen von diesen Fragen die gegensätzlichen Meinungen noch nicht ausgeglichen sind, so bin ich der Ansicht, daß in einer so großen Versammlung wie der heutigen eine Vereinbarung nach allen diesen Richtungen ohnehin kaum erzielt werden kann, daß wir aber von der weiteren Erörterung der gegebenen Anregungen für die Zukunft noch manches erwarten dürfen.

Endlich möchte ich zum Schluß noch auf eins hinweisen. Es ist die Forderung erhoben worden, nicht nur von einer Seite, sondern von den verschiedensten Rednern, daß es an der Zeit sei, an die Frage der Schaffung von Kreditinstituten, sei es mit staatlicher, sei es mit gemeindlicher Unterstützung oder auf anderem Wege heranzutreten. Nach dem, was in dieser Frage bereits gearbeitet und geschaffen worden ist — es ist z. B. von einem der Herren Redner auf die Einrichtungen in Bayern hingewiesen worden, man könnte auch auf die betreffenden gesetzgeberischen Einrichtungen des Großherzogtums Hessen und auf anderes hinweisen — glaube ich, daß diese Forderung der Errichtung von Kreditinstituten außerordentlich fruchtbare Ansätze für eine künftige Tätigkeit enthält. Ich würde meinen, meine Herren, daß es eine wichtige Aufgabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, der diesen Kongreß angeregt hat und dessen Ausschuß anzugehören auch ich seit einiger Zeit die Ehre habe, sein dürfte, in nähere Erörterungen in kleinerem Kreis über diese Frage einzutreten, im Verein mit zuzuziehenden Sachverständigen die ganze Frage weiter durchzuarbeiten, um vielleicht zu positiven Vorschlägen auf diesem Gebiete zu kommen, die in irgendeiner Form an die gesetzgebenden Körperschaften herangebracht werden könnten; ich möchte glauben, daß dieser Kongreß den Deutschen Verein für Wohnungsreform direkt mit einer derartigen Aufgabe betrauen sollte. Es wird ja keines Beschlusses darüber bedürfen. Ich glaube, wenn diese Anregung keinen Widerspruch findet, wird der Verein sie ohne weiteres aufnehmen.

Dann möchte ich ferner, außer Zusammenhang mit unserem heutigen Verhandlungsgegenstande noch eine Anregung geben, und ich befinde mich im Einvernehmen mit dem Bureau und dem Organisationsausschuß: es scheint mir nach dem bisherigen Verlauf des Kongresses — wir sind ja noch nicht am Ende, aber ich habe geglaubt, daß es zweckmäßig sei, diese Anregung schon jetzt zu bringen, wo noch eine so erfreulich zahlreiche

Zuhörerschaft anwesend ist — durchaus wünschenswert, nunmehr diesen Kongreß, der bis jetzt so vorzüglich verlaufen ist und der so viele schöne und fruchtbare Anregungen gegeben hat, in Permanenz zu erklären. Ich würde es für praktisch halten, wenn der heutige Kongreß dem Vorstande des Deutschen Vereins für Wohnungsreform den direkten Auftrag erteilte, in einer geeignet erscheinenden Zahl von Jahren von neuem einen deutschen Wohnungskongreß, also den Dritten Deutschen Wohnungskongreß, einzuberufen. Ich würde glauben, wenn gegen diesen Vorschlag kein Widerspruch erhoben wird, daß der Deutsche Verein für Wohnungsreform gern bereit sein dürfte, dieses Mandat entgegenzunehmen. (Bravo.)

Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover: Beschlüsse fassen wir ja nach unseren Satzungen hier nicht. Trotzdem aber glaube ich, als Vorsitzender des Deutschen Vereins für Wohnungsreform aus Ihrer stillschweigenden und zum Teil auch laut geäußerten Zustimmung soviel entnehmen zu dürfen, daß ich Ihnen versichern kann: alle die Wünsche, die in dieser Beziehung an den Deutschen Verein für Wohnungsreform gelangen, werden wir uns zu Herzen nehmen, und wir werden bemüht sein, Ihren Absichten entsprechend zu handeln. (Bravo.)

Dr. v. Mangoldt-Frankfurt a. M.: Gestatten Sie mir, hier die Bitte anzuknüpfen, daß Sie dem Deutschen Verein für Wohnungsreform, nachdem Sie ihn so geehrt haben durch weitere erfreuliche Aufträge, auch dadurch die Mittel zu dieser Tätigkeit gewähren, daß Sie möglichst zahlreich die Mitgliedschaft dieses Vereins erwerben. Ich habe keinerlei Auftrag von irgendeiner Seite, diese Bitte hier vorzubringen. Ich nehme sie ganz allein auf meine Kappe und Verantwortung, hoffe aber, daß ich damit nicht minder Erfolg habe.

---

2) Zweiter Hauptgegenstand, zweiter Vortrag:

Die Beleihung des Erbbaurechtes und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes.

Vorsitzender Landrat Berthold-Blumenthal (Hannover): Wir kommen zum dritten und letzten Punkt der Tagesordnung: „Die Beleihung des Erbbaurechtes und wirtschaftlich verwandter Formen gebundenen Grundbesitzes". Ich erteile das Wort dem Herrn Referenten Geh. Justizrat Professor Dr. Erman-Münster.

Geheimer Justizrat Professor Dr. **Erman**-Münster i. W.: Gebundenen Bauboden gibt es hauptsächlich beim Erbbaurecht, beim (Ulmer) Wiederkauf und bei dem (preußischen) Arbeiterrentengut. Dieses ist ein Sonderfall des Wiederkaufsgrundstückes, es kommt aber schon

durch sein Mindestmaß von 12½ Ar bei nur 10 prozentiger Bebauung für unsere städtische Wohnfrage kaum in Betracht.

Anders wäre es, wenn ein dem Kongreß zur Befürwortung vorgelegter Antrag des Vereins Arbeiterheim (in Bethel bei Bielefeld) vom preußischen Staatsministerium verwirklicht werden sollte. Der Antrag geht einmal auf ein Gesetz, das für Arbeiterrentengüter im Höchstwert von 5000 Mark eine Rentenbankbeleihung bis 90 Prozent, also bis 4500 Mark zuließe. Das scheint mir ohne Bedenken zu sein.

Sodann aber wird vorgeschlagen, die gegenwärtige Mindestgröße der preußischen Arbeiterrentengüter von ½ Morgen oder 12½ Ar noch weiter herabzusetzen auf 5 Ar. Das wäre gewiß sehr erwünscht, weil dann diese an sich vorteilhafteste Siedelungsform auch auf städtischem Boden Anwendung finden könnte. Aber leider erheben sich dagegen juristische Bedenken.

Was ist die Rechtsgrundlage des preußischen Arbeiterrentengutes? Sie wissen, daß seit dem 1. Januar 1900 unser gesamtes Privatrecht dem vom Reich erlassenen Bürgerlichen Gesetzbuche unterliegt. Nur soweit das Gesetzbuch selbst zurückgetreten ist, können Landesgesetze noch eingreifen. Wie weit nun das BGB. zurücktreten will, erklärt es im Abschnitt II seines Einführungsgesetzes: „Verhältnis des Bürgerlichen Gesetzbuches zu den Landesgesetzen", und für unsere Frage kommt hier in Betracht der Artikel 62: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über Rentengüter". Solche Vorschriften bestehen gegenwärtig nur in Preußen, aber es kann auch jeder andere Bundesstaat Gesetze über Rentengüter erlassen.

Das preußische Rentengütergesetz war zunächst nur zur Ansiedelung von Bauern auf größeren oder kleineren, richtigen „Gütern" berechnet, aber auf die unermüdliche Befürwortung des verewigten Pastors von Bodelschwingh in Bethel wurde es dann auch der Ansiedelung von Arbeitern, ländlichen und städtischen, dienstbar gemacht. Durch seinen persönlichen Einfluß auf die Minister, die er ja zu duzen liebte: Lieber Bruder Minister! — erlangte Bodelschwingh den Ministerialerlaß vom 7. Januar 1907, den er damals Damaschke mit den Worten zeigte: „Dieses Papier ist für unsere armen Brüder mehr als eine Million wert!"

Jene Verfügung läßt Zwergrentengüter schon von ½ Morgen oder 12½ Ar als *mit dem Gesetze noch vereinbar* zu, und ich zweifle in der Tat, ob man dem BGB. gegenüber noch weiter heruntergehen kann, denn wie wir sehen, läßt es den Landesgesetzen Spielraum nur für Rentengüter, also nur für „Güter". Was ist nun ein Gut? — Ein halber Morgen ist allenfalls noch ein Gut oder Gütchen, man kann darauf Hühner, Kaninchen, Ziegen, auch wohl ein Schwein halten, aber 5 Ar, 500 Quadratmeter, also ein Quadrat von 22½ Meter Seitenlänge, wird man schwerlich noch ein Renten-„Gut" nennen können im Sinne jenes Artikels 62 des Einführungsgesetzes zum BGB. Eine solche Stelle unterstände demnach nicht dem landesgesetzlichen Rentengüterrecht, sondern dem reichsrechtlichen BGB. und könnte nur als Erbbaurecht oder Ulmer Wiederkauf Rechtsschutz finden.

Der Betheler Antrag der Herabsetzung auf 5 Ar wird also dem Wortlaut des Artikels 62 gegenüber leider kaum durchführbar sein, aber bei dem allseitig als dringend anerkannten Bedürfnis nach kleinen Rentensiedelungen auch auf Stadtboden, könnte und sollte dem Antrage dadurch stattgegeben werden, daß durch Reichsgesetz jener zu enge Artikel erweitert würde. Den Worten: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vor-Vorschriften über Rentengüter" wäre etwa hinzuzufügen „und Rentenheimstätten".

Arbeiterrentengut, Wiederkaufsgut, Erbbaurechtsland sind nun drei Spielarten des „gebundenen" Baubodens. Die Terraininteressentenpresse setzt sie gern als „mittelalterlich" gebunden, entgegen dem modernen freien Bodenrecht mit seinen „phänomenalen Erfolgen". Aber das ist kaum mehr als ein Spielen mit Worten, denn daß unsere typische, in Berlin ausgebildete und jetzt durch ganz Deutschland sich verbreitende Art des Mietskasernenbauens nicht ein Bauen freier Männer und wirklicher Hausbesitzer ist, die auf ererbter Scholle fest und dauernd sitzen, darüber kann doch kein Zweifel sein! Zwar sind sie nicht wie bei Erbbau und Wiederkauf juristisch, in ihrem formalen Eigentumsrechte, gebunden, um so mehr aber kapitalistisch durch die Bodenpreishypothek. Während ein Erbbaupächter für 70 oder 90 Jahre sicher und unsteigerbar auf dem Grundstücke sitzt, sind die normalen deutschen Mietskasernen-Eigentümer bei jedem Schwanken des Hypothekenzinsfußes der Austreibung und dem vollen Ruin ausgesetzt, sie sind durchgängig bloße Hausverwalter und die Hörigen der wahren Bodenherren: der Hypothekengläubiger.

Von der Bodenpreishypothek erdrückt, können sie auch ihrer Baukostenhypothek gegenüber an Amortisation nicht denken, obwohl doch das Haus veraltet und abbruchswürdig wird. „Der Boden soll — durch seine erhoffte Wertsteigerung — das Haus amortisieren!" — So hängt ihre Existenz davon ab, daß durch immer neue Erwerbskreditzuführung die Bodenpreise ständig und ungesund steigen.

Daher die Feindschaft, mit der sie und alles, was sonst an dem Mietskasernen- und Hypothekenunwesen leidend oder vorteilziehend beteiligt ist, die „gebundenen" Bauformen verfolgen, und besonders das Erbbaurecht. Denn dieses wirkt preisdrückend, da der Bodenherr bei Ausgabe zu Erbbaurecht nur den gegenwärtigen Wert des Grundstücks in Anschlag zu bringen braucht, denn der Zukunftswert nach Ablauf der Erbbaufrist verbleibt ihm ja! Und es wirkt hypothekensparend, da der Bauende den Boden nicht (auf Kredit) kauft, sondern ihn nur (erb-) pachtet — also keine Kaufpreishypothek! — und da die Baugeldhypothek hier notwendig Amortisationshypothek ist.

Über die Hypothekenfrage im Allgemeinen ist ja heute Vormittag schon gesprochen worden. So sei nur kurz betont, daß unser juristisch hochvollendetes aber wirtschaftlich, wegen Nichtscheidung von Meliorations- und Erwerbskredit, höchst bedenkliches Hypothekenwesen die Hauptschuld trägt an der verhängnisvollen Höhe der deutschen Baubodenpreise, die unbekannt ist in England, in Belgien, kurz, wo immer ein derartiges

Grundbuch- und Hypothekenrecht nicht besteht. Aber auch der Tiefstand unserer Staatspapiere ist wohl großenteils dem Übermaß unserer Hypotheken und Pfandbriefe zuzuschreiben. Um so wertvoller erscheint da die zweifellos hypothekensparende Wirkung des Erbbaurechtes.

Sodann bekämpft das Erbbaurecht die unser Volk an Leib und Seele proletarisierende Mietskaserne, indem es den Kleinhausbau entschieden begünstigt. Denn einmal ermöglicht es den Gemeinden einen umfassenden Baubodenbesitz und damit zugleich eine kleinhausfreundliche Gemeindebodenpolitik. Vor allem aber fördert das Erbbaurecht den Kleinhausbau direkt durch Verbilligung des Bodenaufwandes. So stellt der Vermessungsinspektor Dr. Strehlow (Oberhausen) in seinem wertvollen Buch über die Boden- und Wohnungsfrage im rheinisch-westfälischen Industrierevier (1910) mit einem reichen Material statistisch fest, daß das Erbbaurecht auch bei einem Erbbauzins von 3 Proz. gute Bauformen: Kleinhäuser für ein oder zwei Familien, selbst da noch ermöglicht, wo bei dem bisher üblichen Eigentums- oder Hypothekenbau nur die Arbeitermietskaserne sich rentieren würde.

Die Bodenbeschaffung ist beim Erbbaurecht unstreitig billiger, der Bauaufwand ist natürlich für ein gegebenes Haus bei Erbbau und Hypothekenbau genau gleich, aber gegenüber der Unsitte unseres Mietskasernenbaues, im Eigentum erbaute Häuser überhaupt nicht zu amortisieren, stellt sich das Erbbauhaus bis zu vollendeter Amortisation um die jährliche Tilgungsquote von etwa ½ Proz. teurer. Von da an, für den Rest der Erbbaufrist, sitzt der Erbbaupächter dann allerdings bis auf den Erbbauzins völlig frei in einem schuldenfreien Hause, während der Hypotheken-Eigentümer auf seinem dann vielleicht veralteten und abbruchswürdigen Hause noch die volle, ungetilgte Bauschuld liegen hat.

Aber für die ersten Jahrzehnte steht gegenüber jener deutschen Unsitte des Nichtamortisierens bei Eigentumsbau, der amortisationspflichtige Erbbauer für die Baukosten in der Tat um die jährliche Amortisationsquote (½ Proz.) schlechter da, während er für die Bodenbeschaffung so viel spart, als der jährliche Erbbauzins niedriger ist als die Verzinsung (nebst etwaigen Provisionen u. ä.) der Kaufpreishypothek.

Im Vergleich zum deutschen Hypothekenbau stellt sich also Erbbau billiger für die Bodenbeschaffung, etwas teurer für den Bauaufwand. Je mehr nun im gegebenen Falle der Bodenaufwand den Bauaufwand übersteigt, um so vorteilhafter ist es, in Erbbaurecht zu bauen. Das trifft zu in zwei gerade entgegengesetzten Fällen: einmal wenn landhausmäßig gebaut werden soll, also ein verhältnismäßig billiges Haus auf möglichst umfangreichem Boden. Da ist es entschieden sachgemäßer sich durch billige Erbbaupacht recht viel Boden zu beschaffen, statt auf knapper Stelle im Eigentum zu bauen. Aber auch auf der gerade entgegengesetzten Seite der Entwickelung wird das Erbbaurecht wieder vorteilhaft, nämlich wenn der Innenstadtboden durch „Citybildung" so teuer ist, daß der Bauaufwand selbst für ein kostbares Haus verhältnismäßig zurücktritt gegen den Bodenerwerbspreis. So wurde in Elberfeld ein städtisches Grundstück teuerster Lage wahlweise zu Eigentum oder zu

Erbbaurecht ausgeboten und dann zu Erbbaurecht genommen, und ebenso bietet jetzt Straßburg bei der Durchlegung dem Bahnhof gegenüber die kostbaren Grundstücke nur in Erbbau aus.

Zusammenfassend sei gesagt, daß der deutsche Mietskasernenbau sich ganz mit Unrecht als freies Bauen auf eigenem Boden dem Erbbau als dem gebundenen Bauen auf fremdem Boden gegenüberstellt. Tatsächlich sind beides gebundene Bauformen auf wirtschaftlich fremdem Boden und nur zwei Spielarten des einen Begriffes: gebundenes Bauen auf unbezahltem Boden!

Vergleichen wir nun den Erbbau mit seinem Zwillingsbruder dem Ulmer Wiederkauf.*)

Worin besteht dieses Wiederkaufsrecht und in welchem Verhältnis steht es, besonders im Beleihungspunkt, zu dem Erbbaurecht?

Beim Erbbaurecht, sahen wir, leiht (oder pachtet!) man den Boden und stellt darauf ein eigenes Haus, man wird Erbbauberechtigter, ein sehr schwerfälliger Name, oder Erbbaunehmer, Erbbaupächter, auch keine sehr schönen Bezeichnungen, auch Erbbauer wird vielfach gesagt.**) Man wird jedenfalls nicht Grundstücks-Eigentümer.

Bei dem Wiederkaufsrecht dagegen erwirbt man den Boden zu Eigentum und als Eigentümer wird man ins Grundbuch eingetragen, Abteilung I: Eigentümer Herr so und so, und dieser schönere Name macht in dem titelfrohen Deutschland viel aus.

Dem nüchternen Engländer, der nur die Geschäftsseite der Sache sieht, ist es bei dem geringsten Geldvorteil gleichgültig, ob er ein Grundstück in leasehold (Erbbau) erwirbt oder in freehold (Eigentum). So zeigt ein von Eberstadt angeführtes Beispiel einer größeren Parzellierung, die nach freier Wahl zu Eigentum oder Erbbau ausgeboten war, daß die Entscheidung ausnahmslos für Erbbau erfolgte. Bei uns ist es darin anders und der Oberbürgermeister von Wagner sowohl, wie der verewigte Bodelschwingh, haben wohl mit Recht immer aufs Neue betont, das nüchterne Erbbaurecht biete nichts von dem Zauber, der für den Deutschen an das Wort „Eigentum" sich knüpfe. Nun dann mögen die Wiederkaufspflichtigen sich als „Eigentümer" empfinden, wir aber müssen auch

*) Da der Name ‚Ulmer'-Wiederkauf in der Literatur meines Wissens zuerst von mir gebraucht worden ist, sei hier die Tatsache festgestellt, daß nach einem mir freundlich übersandten Jahresbericht des Stuttgarter Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen dieser Verein zuerst und zwar schon 1891, 9 Jahre vor dem Bürgerlichen Gesetzbuch, diese Nutzbarmachung des Wiederkaufsrechtes zur Beschaffung von Arbeiterwohnungen erdacht hat. Von dort übernahm sie der verewigte Bodelschwingh in Bethel bei Bielefeld für seinen Verein Arbeiterheim und erst nach ihm 1894 auch die Ulmer Stadtverwaltung. Diese hat also nicht das Verdienst der Erfindung des Wiederkaufsrechtes, um so mehr aber das seines Vertriebes. Denn allenthalben bekannt geworden ist diese Bauform erst durch die Propagandatätigkeit des energischen Oberbürgermeisters von Wagner und die vorbildliche Anwendung, die er dem Wiederkaufsrecht in Ulm zu geben gewußt hat. Und da ein kurzer technischer Name für dieses Wiederkaufsrecht erwünscht ist, mag es auch weiterhin ‚Ulmer'-Wiederkauf heißen.

**) In Frankfurt a. M., wo das Erbbaurecht am längsten und meisten besteht, heißt es kurzweg: Erbrecht — ich wohne im Erbrecht usw.

hier wieder feststellen, daß sie wahre, volle Eigentümer nicht sind. Zwar sind sie im Grundbuch Abteilung I als Eigentümer eingetragen, aber in Abteilung II „Lasten und Beschränkungen" steht eine Vormerkung zugunsten des Veräußerers, des früheren Eigentümers, dahin lautend, daß er unter gewissen Umständen einen Anspruch erwerben kann auf Rückauflassung des Grundstückes. Sobald aber dieser Anspruch geltend gemacht wird, greift er durch — denn die Vormerkung hat gleichsam dingliche Kraft — und zwar gegen alle Abkäufer. Das Grundstück mag in der dritten oder vierten Hand sein, alle diese Veräußerungen werden beiseite geschoben, und der ursprüngliche Eigentümer nimmt das Grundstück auf Grund seiner Vormerkung zurück BGB. §§ 883, 888.

Erworben wird nun dieser Anspruch aus der Vormerkung durch Wiederkauf, indem der Berechtigte erklärt, das Grundstück zurückzukaufen für den einstigen Verkaufspreis (zuzüglich der „Besserung", also etwa des gegenwärtigen Wertes eines vom Wiederkaufspflichtigen erbauten Hauses: BGB. § 500). Sein „Eigentum" hat der Wiederkaufspflichtige dann verloren und mit ihm zugleich den zwar nicht für das „deutsche Gemüt", wohl aber für den deutschen Rechensinn wertvollen Eigentumsvorteil des Wertzuwachses. Denn es wird ihm ja nicht, wie bei einem Vorkaufsrechte, derjenige Preis für sein Grundstück gegeben, den ihm etwa ein anderer Kauflustiger jetzt bietet, sondern nur sein eigener, einstiger Erwerbspreis. Steht also das nackte Grundstück, das er selbst einst für 500 erwarb, jetzt im Preise von 1000 und werden ihm auch von dritter Seite 1000 dafür geboten, so nimmt es ihm der Wiederkaufsberechtigte doch für 500 fort.

Da steht also wirtschaftlich ein Erbbauberechtigter besser. Denn dem kann (bei normalem Erbbaurecht) vor Ablauf seiner 70 usw. Jahre das Grundstück nicht entzogen werden, so daß die Wert- und Ertragssteigerung während dieser Zeit ihm unentziehbar sicher ist, während dem Wiederkaufspflichtigen jede Sicherheit fehlt.

Unter welcher Bedingung tritt nun dies Wiederkaufsrecht in Kraft? Das hängt ganz und allein von dem Vertrage ab. Der Ulmer Vertrag geht dahin, daß während einer 100jährigen Frist von der Gemeinde Ulm der Wiederkauf zu dem ursprünglichen Kaufpreis gefordert werden kann, so oft das Grundstück veräußert wird oder in eine Erbteilung hineingerät. Und da im Verlauf von 100 Jahren einer dieser Fälle notwendig ein- oder mehrmals eintreten wird, so ist der Ulmer Wiederkaufspflichtige ganz und gar kein wahrer und freier Eigentümer. Und zwar ist er nicht bloß wirtschaftlich durch Hypothek gebunden, wie der deutsche Mietskasernen-„Eigentümer", sondern rechtlich, im Eigentum selbst, darin dem Erbbaupächter gleich. Aber während das Erbbaurecht ein befristetes Nutzungsrecht am fremden Grundstücke gewährt, gibt das Wiederkaufsrecht nur ein bedingtes Recht, d. h. der Erbmieter sitzt für seine ganze Frist sicher auf dem Grundstück, der Wiederkaufspflichtige dagegen unsicher, da von einem Tag zum andern die Wiederkaufsbedingung eintreten kann, z. B. der Tod des Besitzers mit Erbteilung zwischen seinen Kindern. Das ist nun von entscheidender Bedeutung auch für die hier zu er-

örternde Beleihungsfrage. Auf ein Wiederkaufseigentum als solches kann nicht wohl Hypothekarkredit gegeben werden, denn wenn das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, bringt die Vormerkung mit dem Eigentumsrecht des Wiederkaufspflichtigen auch die von ihm bestellten Hypotheken glatt und ersatzlos zum Fortfall.

Als im vorigen Jahre in Gotha bei der Tagung des Bundes deutscher Bodenreformer die verschiedenen gebundenen Bauformen aus der Praxis heraus erörtert wurden, trug der Oberbürgermeister von Wagner (Ulm) über das Wiederkaufsrecht vor und sagte: „Neuerdings haben die Banken angefangen, Wiederkaufsrechte nicht mehr so glatt beleihen zu wollen; sie wollen sie nur noch beleihen mit dem Vorrang vor dem Wiederverkaufsvermerk." Da haben die Banken nicht Unrecht, denn wer hinter der Wiederkaufsvermerkung steht, dessen Hypothek kann durch die Vormerkung genau so zu Falle gebracht werden, wie das Eigentum des Wiederkaufspflichtigen.

Ein Wiederkaufspflichtiger kann also vollwertigen Hypothekenkredit nur gewähren, wenn der Wiederkaufsberechtigte, also hier die Gemeinde Ulm, damit einverstanden ist und der Hypothek den Vorrang vor ihrer Wiederkaufsvormerkung einräumt. Tut sie das, so setzt sie eben ihr Grundstück selbst für die Hypothek ein, und diese ist eine gewöhnliche und vollwertige Eigentumshypothek.

Dies Verfahren ist aber natürlich auch bei Erbbaurecht möglich. Der Ausgeber des Erbbaurechts, z. B. eine Gemeinde, kann um ihrem Erbbaupächter Baukredit zu verschaffen, dem Gläubiger, dem er sein Erbbaurecht hypotheziert hat, auch ihrerseits noch ihr Eigentum am Grundstück in Hypothek geben. Dann hat sie eben gegebenenfalls die Wahl, ob sie die Hypothekenschuld bezahlen oder ihr Grundstück aufgeben will. Es ist gerade so, wie wenn ein gewöhnlicher Grundstücksveräußerer der Baugeldhypothek eines Abkäufers den Vorrang einräumt vor seiner eigenen Kaufpreishypothek. Aber darum eben haben wir hier keine Beleihung des Wiederkaufs- oder Erbbaurechtes als solcher, keine Beleihung von nur gebundenem Grundbesitz.

Für diesen dagegen besteht der Unterschied, daß ein Wiederkaufspflichtiger allein vollwertigen Hypothekarkredit nicht zu gewähren vermag, weil sein Recht bedingt und unsicher ist, wohl dagegen der Erbbauberechtigte auf sein befristetes, aber innerhalb der Frist sicher bestehendes Recht. Hypotheken bestellen kann er, obwohl er nicht „Eigentümer" ist wie der Wiederkaufspflichtige, denn er hat ein dingliches, grundbuchmäßiges Recht, für das nach § 1017 die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten.

Vom Erbbaupächter eingeräumte Hypotheken sind also *rechtlich* vollgültig, wie steht es aber mit ihrem *wirtschaftlichen* Wert? Er ist von Fall zu Fall ganz verschieden, denn das Erbbaurecht als „das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des (fremden) Grundstücks ein Bauwerk zu haben" (BGB. § 1012), ist ja keine ein- für allemal bestimmte und stets gleiche Größe. Der Be-

stellungsvertrag kann es beliebig gestalten; man könnte etwa sagen als unterſoziales, ſoziales oder überſoziales Erbbaurecht.

Sozial iſt das Erbbaurecht, wenn es als Selbſtzweck auftritt, als einfaches „zeitliches Eigentum", als das Recht auf fremdem Boden ein eigenes Haus zu haben, — auf Zeit, denn auch das Haus iſt ja nichts ewiges, ſondern ein vergängliches, zeitlich beſchränktes Menſchenwerk.

Es iſt dann ein ſozial ausgleichendes Rechtsinſtitut, da es bloßen Pächtern auf dem fremden Boden eine eigentümerähnliche Stellung einräumt und ſo ermöglicht, öffentlichen oder privaten Grundbeſitz feſter, eigentumsgleicher Baunutzung zu erſchließen.

Als „unterſozial" kann man das Erbbaurecht bezeichnen, wenn der Vertrag ihm eben dieſen Charakter des zeitlichen Eigentums nach Möglichkeit entzieht und es der gewöhnlichen Miete nähert durch Verſtärkung der Rechte des Grundeigentümers. Dieſem wird etwa ein beliebiges Rückkaufsrecht eingeräumt für den Betrag des jeweils noch nicht amortiſierten Baukoſtenreſtes. Dann kann er das Erbbaurecht durch Rückkauf beſeitigen, ohne Schaden — allerdings auch ohne Nutzen — davon gehabt zu haben, ſobald der angeſammelte Erbbauzins dem noch nicht getilgten Baugeldreſt gleichkommt. Wann dies der Fall iſt, hängt außer von der Höhe des Erbbauzinſes von dem Verhältnis zwiſchen Grundſtückswert und Bauaufwand ab, es tritt aber bei durchſchnittlichen Verhältniſſen ziemlich raſch ein, z. B. bei 3 Proz. Erbbauzins, 2000 Mark Grundſtückswert und 5000 Mk. Bauaufwand ſchon nach 29 Jahren. Erfolgt hier der Rückkauf, ſo iſt es, als ob der Boden 29 Jahre ungenutzt gelegen hätte, mit jedem ſpäteren Jahr iſt je ein Jahres-Erbbauzins als „Gewinn des Unternehmens" zu buchen. Dieſes von Dr. Strehlow *) erdachte Verfahren, ſoll die Großinduſtrie willig machen, ihren ſtets vermehrten Großgrundbeſitz, ſtatt ihn nur landwirtſchaftlich zu nutzen oder ihn ganz ungenutzt liegen zu laſſen, durch Erbbau dem Wohnzweck zu erſchließen. Wenn auch die ſo erbauten Arbeiterhäuſer unvergleichlich viel ſicherer ſind als bloße, jederzeit kündbare Werkwohnungen, ja ſogar als Mietshäuſer ſelbſt mit langfriſtigem Kontrakt, ſo bringen ſie doch den hauptſächlichen und charakteriſtiſchen Vorzug des Erbbaurechts in Fortfall: von ſozial ausgleichendem, „zeitlichen Eigentum" kann hier keine Rede mehr ſein. Es iſt alſo ein unterſoziales Erbbaurecht.

Auf dem entgegengeſetzten Extrem, alſo — da ſchon das einfache Erbbaurecht ſozial ausgleichend wirkt — gewiſſermaßen „überſozial", ſteht das ſozialpolitiſche Erbbaurecht da, das die Zwecke ſozialer Wohnungsbeſſerung erreichen will. So die vom Reichsamt des Innern und nach ſeinem Vorbilde von Gemeinden u. a. ausgegebenen, von den Landesverſicherungsanſtalten beliehenen Erbbaurechte. Es liegt auf der Hand, daß die verſchiedenen ſozial- und wohnungspolitiſchen Belaſtungen, ſo erwünſcht ſie für die Beſſerung unſerer Wohnzuſtände auch ſind, doch den

*) Die Boden- und Wohnungsfrage des rheiniſch-weſtfäliſchen Induſtriereviers 1911, S. 155.

Veräußerungs- und Beleihungswert dieser Erbbaurechte vermindern. Soviel als möglich, sollten diese Verbesserungen daher durch allgemeine, für alle Grundstücke geltende Vorschriften herbeigeführt werden. Denn das Erbbaurecht hat ohnehin Mühe genug, sich seinen Platz an der Sonne zu erringen. Es ist so ungewohnt gegenüber dem bei uns eingebürgerten, verlotterten aber bequemen Hypothekenbau ohne Amortisation, daß, wenn man es fördern will, man vermeiden muß, es noch außerdem mit sozialen Sonderverpflichtungen zu belasten.

Wenn nun aber Belastungen auferlegt werden müssen, welche Rechtsform derselben ist dann der Beleihung am wenigsten ungünstig?

Schlechterdings zu widerraten ist die ursprünglich allgemein gehandhabte der auflösenden Bedingung: das Erbbaurecht soll erlöschen, sobald der Erbbaupächter eine seiner Vertragspflichten verletzt: eine Schankwirtschaft im Erbbauhaus eröffnet usw., oder auch: seinen Erbbauzins nicht pünktlich zahlt. Ein solches Erbbaurecht ist praktisch kaum beleihbar, denn es kann jederzeit in einer für den Gläubiger unabwendbaren und unberechenbaren Weise erlöschen und mit ihm zugleich — entschädigungslos — die Erbbauhypothek.

Für einen besonders wichtigen Fall: die auflösende Bedingung des nicht rechtzeitig gezahlten Erbbauzinses wurde unlängst*) vorgeschlagen, das englische Herkommen bei uns einzuführen, daß der Geldgeber die Pflichten des säumigen Erbbauers erfüllen und dafür in dessen Pacht einrücken kann. — Die Sicherheit, die sich so dem Hypothekengläubiger bietet, hat in England dazu geführt, daß das Erbbaurecht ebenso anstandslos beliehen wird wie ein Grundstück. Das wäre aber bei unserem Grundbuchrecht nur mit sehr künstlichen und im Erfolg unsicheren Umwegen zu beschaffen.**)

Einfacher und sicherer ist da das neuerdings im Erbbauvertragsformular des Reichsamts des Innern, des westfälischen Kleinwohnungsvereins u. a. m. angewandte, auch etwas künstliche Verfahren, daß der Erbbaubesteller an die Vertragsverletzung nicht ein Erlöschen des Erbbaurechtes (kraft auflösender Bedingung) knüpft, sondern eine durch Vormerkung gesicherte bloße Verpflichtung, ihm das Erbbaurecht zurückzuübertragen zum „Eigentümer-Erbbaurecht" (§§ 889, 876). Es wird also auf das Erbbaurecht eine Art Ulmer Wiederkauf draufgepfropft und dem Erlöschen der Hypotheken wird dann in der dort dargelegten Weise durch Vorrangsräumung usw. vorgebeugt.

---

*) Gemeinnützige Blätter für Hessen-Nassau 1911 Nr. 5 S. 199 ff.

**) Ohne Schwierigkeit könnte im Erbbauvertrage bestimmt werden, daß das Erlöschen des Erbbaurechts nur eintrete, wenn der Erbbauzins weder vom Erblasser selbst noch von den (zu benachrichtigenden) Hypothekengläubiger bezahlt würde (vgl. R.G.B. § 257), aber damit allein wäre dem Gläubiger nicht gedient. Um ihm auch das Erbbaurecht zu verschaffen, müßte der Erbbauer im Bestellungsvertrage versprechen, dem jetzt noch unbekannten, künftig für ihn zahlenden Hypothekengläubiger sein Erbbaurecht übertragen zu wollen (§ 328) und dieser Anspruch des unbekannten (!) Dritten müßte dann durch eine Vormerkung gesichert werden (§ 883), — falls der Grundbuchrichter eine solche Vormerkung überhaupt eintrüge!!

Ist die Hypothek so gegen vorzeitiges Erlöschen gesichert, so haftet ihr die Baunutzung des Erbbaugrundstückes während der ganzen 70-, 80-, 90jährigen Frist, und eine etwaige Ertrags- und Mietssteigerung des Grundstückes während dieser Zeit kommt dem Erbbaurecht und der Erbbauhypothek genau so zu gute, wie die Wertsteigerung des Grundstückes eine Grundstückshypothek verbessern würde.

Da das Erbbaurecht nur auf Zeit besteht, kann es nicht mit einer ewigen Hypothek beliehen werden, sondern nur mit einer Tilgungshypothek und daher nur von Geldgebern, die das tropfenweis zurückkommende Kapital durch sofortige Anlegung der kleinen Beträge wiederherzustellen vermögen, also von Geldinstituten jeder Art, aber auch von geschäftsmäßig durch Treuhändler usw. geführten, privaten Vermögensverwaltungen. Die Höhe Tilgungsquote hängt natürlich von der längeren oder kürzeren Erbbaufrist ab. Bei ½ % Amortisation neben 4 % Zinsen ist z. B. die Hypothek in 56 Jahren amortisiert, wenn in der üblichen Weise bis zuletzt die gleiche Jahressumme gezahlt wird, die Amortisationsquote also von Jahr zu Jahr um die ersparten Zinsen steigt. Ist dieses Erbbaurecht nun auf 70 oder mehr Jahre ausgegeben, so bleibt hier soviel Spielraum, daß selbst bei ungünstigen Zwischenfällen eine Gefährdung des Geldgebers als ausgeschlossen erscheint.

Gegen die Erbbaubeleihung wird nun geltend gemacht, die Erbbauhäuser, deren Miets- und sonstiger Ertrag die Erbbauhypothek verzinsen und tilgen soll, würden vielfach schlecht gebaut und schlecht unterhalten. Aber auf soliden Bau möge der Baugeldgeber achten, genau wie er das bei dem vielfach schwindelhaften „Eigenbau" von Mietskasernen auch tun muß, und ebenso auf die Hauserhaltung. Da die Erbbauhäuser ja meist in Kolonien zusammenliegen, kann ein Kreditinstitut, das Erbbauhypotheken ausgibt, diese Überwachung unschwer ausführen. Wenn aber für die schlechte Hausunterhaltung auf bedenkliche Vorfälle in England hingewiesen wird, so übersieht man dabei einen entscheidenden Unterschied zwischen dem englischen und unserem Recht. Nach englischem Recht gehört ohne weiteres und ohne jede Schlußentschädigung das Haus dem Grundherren, und daß da der Erbbaupächter keine besondere Neigung hat, dies entschädigungslos an den Eigentümer fallende Haus noch gut zu unterhalten, liegt auf der Hand. Bei uns dagegen greift hier der § 95 BGB. ein, nach dem das in Ausübung eines Rechts an einem Grundstück errichtete Gebäude nicht zu den Bestandteilen des Grundstückes gehört, also nicht dem Grundeigentümer gehört, sondern dem Erbbaupächter. Dieser kann und wird es also dem Bodenherrn durch Vertrag übereignen gegen eine Abfindung, die am Schluß zu zahlen ist und die nach dem Erhaltungszustand des Hauses sich richtet. Solche Abfindungen oft von ½ des Wertes, sind durchgängig in den deutschen Erbbauverträgen vereinbart und werden, auch im Interesse der Hypothekengläubiger, der in England vorkommenden Erbbauhaus-Verwüstung vorbeugen. Außerdem kann auch der Anspruch auf die Hausabfindungssumme dem Erbbauhypothekar zur mehreren Sicherheit verpfändet werden, für den übrigens durchaus unwahrscheinlichen Fall, daß bei Ablauf der Erbbaufrist die Bauhypothek noch nicht amortisiert wäre.

Noch wirksamer wird übrigens der Hausverwüstung vorgebeugt und zugleich der soziale Zweck des Erbbaurechts als eigentumsähnlicher Baunutzung fremden Bodens gefördert, wenn, wie es in England vielfach geschieht, dem bisherigen Erbbauer die Wiedererlangung des Erbbaurechtes, zu entsprechend erhöhtem Zins, ermöglicht wird, etwa durch ein schon im Bestellungsvertrag zugesichertes Vorzugsrecht.

Die verständig bemessene Amortisationshypothek an einem unbedingten Erbbaurecht ist also durchaus sicher, ja sie ist sogar mündelsicher. Der Begriff der Mündelsicherheit ruht, wie alle unsere privatrechtlichen Begriffe seit dem 1. Januar 1900, auf dem Bürgerlichen Gesetzbuch und das sagt darüber, wie Vormünder Vermögen hypothekarisch anlegen sollen, nichts anderes als: „in Forderungen für die eine sichere Hypothek an einem inländischen Grundstücke besteht" (§ 1807, 1), während es im § 1017 bestimmt: „Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften." Danach ist eine „sichere" Hypothek an einem inländischen Erbbaurecht nach § 1807 reichsrechtlich mündelsicher. Nun ermächtigt dieser § am Schluß die Landesgesetze, für die innerhalb ihres Geltungsbereiches belegenen Grundstücke die Grundsätze zu bestimmen, nach denen die Sicherheit einer Hypothek festzustellen ist; können sie da nicht auch sagen: Hypotheken an den und den „Grundstücken", z. B. an Erbbaurechten, sind bei uns überhaupt nicht mündelsicher? Nein, das können sie nicht, denn nach Reichsrecht sind ja sichere Hypotheken an allen deutschen Grundstücken mündelsicher und: Reichsrecht bricht Landesrecht. Sie dürfen nur bestimmen, wie im einzelnen Fall diese Sicherheit und Mündelsicherheit der Hypothek festgestellt und bemessen werden soll. Daraus, daß die betreffenden landesgesetzlichen Bestimmungen, das preußische, sächsische usw. Ausführungsgesetz zum BGB., von der Erbbauhypothek schweigen, ist also ganz und gar nicht der Schluß zu ziehen, sie sei niemals mündelsicher. Die Erbbauhypothek ist auch in diesen Bundesstaaten reichsrechtlich mündelsicher gemäß §§ 1807, 1, und 1017, wenn und soweit sie „sicher" ist, und ob sie sicher ist, das muß von Fall zu Fall festgesetzt werden.

In dieser Beziehung hat die Praxis der an Mündelsicherheit gebundenen Erbbaubeleiher d. h. der Landesversicherungsanstalten geschwankt. Die Landesversicherungsanstalt Rheinland hat 1906 das Essener Erbbauunternehmen als mündelsicher beliehen bis zur Hälfte des Bauwertes.

Seitdem hat aber „das Reichsversicherungsamt in verschiedenen Einzelfällen den Versicherungsanstalten empfohlen, neben der Verpfändung des Erbbaurechts eine weitere Sicherheit auszubedingen." *) Darin liegt eine allgemeine Ablehnung der Mündelsicherheit von Erbbauhypotheken, also eine Verletzung der §§ 1807, 1 und 1017! Bei der engen Wechselbeziehung zwischen der Versichertenfürsorge und der Förderung des Kleinwohnungswesens durch das Erbbaurecht wäre es dringend zu wünschen,

*) Schreiben der Landesversicherungsanstalt Baden in Beiträge zur Arbeiterstatistik Nr. 11 (1910) S. 526.

wenn das Reichsversicherungsamt statt dieses dem BGB. zuwiderlaufenden, bloß ablehnenden Verhaltens zur Aufstellung von positiven Grundsätzen und Normativbestimmungen gelangte über das ob und wie weit der „sicheren" (also reichsrechtlich mündelsicheren!) Beleihung von Erbbaurechten.

Neben den Landesversicherungsanstalten sind zur Erbbaurechtsbeleihung vor allem die Sparkassen berufen, denn das Interesse ihrer überwiegend minderbemittelten Einleger wird direkt verletzt, wenn deren Sparbeträge im Wettbewerb mit den Pfandbriefskapitalien der Hypothekenbanken der ungesunden Überkapitalisierung unseres Baubodens und damit dem Hochtreiben der Bodenpreise und der Mieten dienen, statt der Förderung des hypothekensparenden und bodenpreisdrückenden Erbbaurechtes. Das näher auszuführen, hatte ich auf dem vorjährigen rheinisch-westfälischen Sparkassentage in Elberfeld Gelegenheit.

Aber auch die Hypothekenbanken sollten Erbbaurechte beleihen. Für sie ist die Voraussetzung nicht Mündelsicherheit nach BGB. § 1807, sondern (gemäß § 12 des Hypothekenbankgesetzes) der durch sorgfältige Ermittelungen festgestellte Verkaufswert, beruhend auf dauernden Eigenschaften des Grundstückes und dem Ertrage, den es bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

Hier hat man behauptet, „dauernde Eigenschaften" habe nur ein ewiges Erbbaurecht, nicht ein zeitlich beschränktes. Aber „dauernd" kann sehr wohl auch bedeuten: für die Dauer der verständig und vorsichtig berechneten Tilgungs-Höchstfrist. So ist denn auch in der Begründung zu dieser Bestimmung des Hypothekenbankgesetzes ausdrücklich auf das Erbbaurecht hingewiesen worden, obwohl dieses praktisch doch nur als befristetes vorkommt. Und es sind ohne Beanstandung seitens der Aufsichtsbehörden von den Hypothekenbanken Grundstücke mit Amortisationshypotheken beliehen worden mit Rücksicht auf darauf errichtete und dem Militärfiskus für nur 30 Jahre verpachtete Kasernen, Magazine oder Lazarette. Da hat denn ein 70jähriges Erbbaurecht erst recht die nötige Dauer!

Mehr Zweifel kann das weitere Erfordernis des festzustellenden Verkaufswertes wachrufen. So habe ich selbst 1907 *) es verneint, da ja Erbbaurechte vorderhand in Deutschland noch nicht marktgängig seien. „Oder könnte etwa, wenn eine Hypothekenbank heute ein Erbbaurecht pfandbriefmäßig beleihen wollte, der mit der Ermittelung nach § 12 beauftragte Liegenschaftsmakler anders antworten, als: Erbbaurechte kennt unser Markt noch nicht, also: Verkaufswert mehr oder weniger = 0!"

Aber die wirkliche Praxis der Hypothekenbanken und ihrer Aufsichtsbehörden ist auch hier viel weniger streng und läßt Beleihungen als Pfandbriefsdeckung zu, denen gleichfalls jede „Marktgängigkeit" und leichte Verkäuflichkeit abgeht, so die von großen Hotels, Warenhäusern usw. Das erscheint als durchschlagend, denn eine Kolonie von Einfamilienhäusern

*) Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau S. 38.

in Erbbau dürfte immer noch leichter verwertbar sein, als wenn etwa eins der Berliner Riesenhotels oder Riesenwarenhäuser zu verkrachen anfinge. Ich wüßte nicht, auf welche Weise man die darin festgelegten, ungeheuren Summen wieder nutzbringend machen könnte. Diese Beleihungen und genau ebenso die vieler Mietskasernen-Phantasiewerte sind daher weitaus unsicherer und daher auch für die Pfandbriefe gefährlicher, als die Beleihung einer Kolonie von soliden Erbbaukleinhäusern.

Seitens der Hypothekenbanken wird nun geltend gemacht, man habe noch keine Erfahrungen mit dem Erbbaurecht gemacht. Das trifft aber nicht mehr zu. Das Reichsamt des Innern hat wiederholt festgestellt, daß in seiner jetzt 10jährigen und sehr ausgedehnten Erbbaupraxis noch nie eine Stockung im Erbbauzins oder sonst eine Schwierigkeit vorgekommen sei. Auch Frankfurt a. M., das 26 Hektar in Erbbau ausgegeben hat, zum größten Teil in einzelnen Häusern, hat nur gute Erfahrungen damit gemacht, wie auf der vorjährigen Bodenreformtagung in Gotha nach amtlicher Auskunft berichtet wurde.

So haben denn auch maßgebende Hypothekenfachmänner die Beleihung des Erbbaurechtes für möglich erklärt und sie dringend empfohlen. So einer der besten Kenner des Immobiliarkreditwesens, der verewigte Hypothekenbankdirektor Dr. Felix Hecht, der gerade das erste Heft des Europäischen Bodenkredits 1809 herausgegeben hatte, als er starb, und der die Aufgabe dieser leider nicht fortgeführten Jahrbücher dahin entwickelte: die Hypothekenbanken hätten mit ihrer bisherigen Förderung der Verschuldung nur einen Teil ihrer Aufgabe erfüllt, sie müßten jetzt energisch an die Förderung der Entschuldung gehen. Er wagte, die unserem Hypothekenschlendrian gegenüber ketzerischen Worte auszusprechen: „Jede Generation soll die Schulden, die sie macht, auch tilgen. — Dem Recht des Schuldenmachens entspricht die Pflicht des Schuldenzahlens!" Er forderte nun zur Entwicklung unseres Bodenkredits die Förderung auch gerade des Erbbaurechtes, offenbar weil es die Kaufpreishypothek beseitigt und die Baugeldhypothek zu amortisieren zwingt. Und in demselben ersten Heft ist ein Artikel des Kreditanstaltsdirektors Dr. Stübben (Posen), der warm für die Erbbaubeleihung eintritt. Dasselbe tut Direktor von Pechmann (München). Die Gegner der Erbbaubeleihung berufen sich demgegenüber auf die Rechtszweifel des Instituts, die sie durch ein Gesetz beseitigt sehen möchten. Einem solchen Gesetz will auch der Deutsche Juristentag vorarbeiten, der auf Grund einer eingehenden in Deutschland und Österreich herumgegangenen Rundfrage die Erbbaurechtsbeleihung auf seiner nächstjährigen Wiener Tagung behandeln wird.

An solchen Rechtszweifeln fehlt es ja nicht bei diesem in fünf kurzen Paragraphen sehr summarisch geregelten Institut, dessen heutige, sozialpolitische Bedeutung keiner von den Gesetzbuchsverfassern auch nur entfernt voraussah.

Die meisten dieser Streit- und Zweifelspunkte sind allerdings für die Beleihung des Erbbaurechts insofern ohne praktische Bedeutung, als sie erst nach Beendigung des Erbbaurechts auftauchen, also normalerweise lange nach vollendeter Amortisation der Erbbauhypothek. Nur ganz

ausnahmsweise, in „pathologischen" Fällen kann der Hypothekengläubiger von diesen Zweifeln berührt werden.

Als Rechtsklarstellungen, die für die Erbbaubeleihung zwar nicht unentbehrlich, aber nützlich wären, seien folgende genannt: der Erbbauzins wäre zum „Inhalte" des Erbbaurechts zu erklären und, gerade wie öffentliche oder Rentengutsrenten, bei der Zwangsversteigerung nicht zu kapitalisieren; das Erbbauhaus wäre zum Bestandteil des Erbbaurechts zu erklären*) und so den Hypothekaren auch nach Erlöschen des Rechts haftbar zu machen; den Bestellungsabreden über Hausübertragung, Hausabfindung usw. wäre durch Eintragung dingliche Kraft für und gegen Dritte zu verleihen. Endlich und vor allem wäre die Mündelsicherheit nach Voraussetzungen und Umfang klarzustellen.

Aber diese Rechtszweifel sind guten Teils nur ein Vorwand, um das aus wirtschaftlichen und bodenpolitischen Gründen unbeliebte Institut bei Seite schieben zu können. Bei einem wirklich energischen Vorgehen würden all diese Bedenken zurücktreten. Wenn etwa der Fürst Bismarck in der Art, wie er seinerzeit die Arbeiterversicherung durchführte, trotz aller Proteste: es sei ein Sprung ins Ungewisse, es könne nicht gehen, nirgends in der Welt gäbe es etwas Ähnliches! — sich so auch hinter das Erbbaurecht gesetzt hätte, dann wäre es von heute auf morgen eingeführt worden, es hätte gehen müssen, und — es wäre gegangen! Wir brauchen nur nach England zu gehen, wo großenteils dank dem Erbbaurecht trotz dichterer Bevölkerung und viel größeren Reichtums die Bodenpreise ungemein viel niedriger sind als bei uns, und wo noch immer die Mietskaserne vor dem Einfamilienhaus schmählich bankerott wird**) — oder nach Frankfurt a. M., Essen, Rheine, Magdeburg, Barmen, oder Bremen, wo jetzt 500 Erbbaukleinhäuser gebaut werden sollen: wo immer man das Erbbaurecht ehrlich und ernsthaft will, da geht es; denn auch bei dem jetzigen, lückenhaften Recht kann dem Erbbau der nötige Baukredit und damit Leben und Entwickelung zugeführt werden.

Aber schon um den Erbbaugegnern jenen Vorwand zu nehmen, sollten die Reichsbehörden, welche wieder und wieder bis in die neueste Zeit das Erbbaurecht als wertvoll und nützlich bezeichnet haben, die gesetzliche Hebung jener Rechtszweifel in die Hand nehmen, so insbesondere das Reichsamt des Innern, dessen drei Leiter sich ja auf das energischste als Erbbaufreunde bekannt haben: unser verehrter Herr Ehrenvorsitzender, dessen letztes Auftreten im Reichstage der Erbbaubefürwortung galt, sodann sein Nachfolger, der jetzige Herr Reichskanzler, der kurz nach seinem Amtsantritt auf dem Stuttgarter Bodenreformtag durch einen Ministerialdirektor mitteilen ließ, daß er das Erbbaurecht für durchaus nützlich und unentbehrlich halte, und der jetzige Herr Staatssekretär, der in der Reichstagssitzung vom 5. März 1910 sich als überzeugten Freund des Erbbaurechtes bekannte, das „ein wichtiges Moment für eine gesunde Entwickelung der

*) So der gutbegründete Beschluß des Kammergerichts vom 21. 5. 1909 in Not. Ztschr. 1910 S. 920.

**) vgl. Bodenreform 1911 S. 492 ff.

Grund- und Bodenpolitik des Fiskus und der Kommune" sei, denn „nur durch das Erbbaurecht kommen das Reich, die Staaten und die Kommunen in die Lage, sich die Herrschaft über das Gelände, daß sie für Bauzwecke herausgeben, für ewige Zeiten zu sichern!" Auch der Reichstag selbst hat sich wiederholt entschieden erbbaufreundlich ausgesprochen.

Aber außer den Rechtszweifeln steht der Beleihung von Erbbaukleinhäusern noch die weitere Schwierigkeit im Wege, daß unser auf die Mietskaserne zugeschnittenes Bodenkredit- und Pfandbriefwesen für Einfamilien- und Kleinhäuser überhaupt versagt, selbst wenn sie in der uns geläufigen Form des Eigentums- oder Hypothekenbaues errichtet werden. Um so erwünschter erscheint daher die schon seit lange geplante und beantragte Hypothekenbank für Erbbau- oder allgemeiner Kleinhaus-Kredit als Gegengewicht gegen die mietskasernenfördernde, verhängnisvolle Wirkung der bestehenden, nach dem schlechten Berliner Vorbild arbeitenden Hypothekenbanken. Dafür genügt aber schon ein Beschluß des Bundesrates.

Die Erbbaufreunde aber mögen, statt untätig einer auf den andern zu warten; jeder an seinem Teile fördernd sich betätigen, um das Hauptbedenken gegen das Erbbaurecht zu beseitigen: seine Ungewohntheit. So vor allen Dingen die Gemeinden, die das Erbbaurecht auch weiterhin fördern mögen: durch niedrige Ansetzung des Erbbauzinses, da ja der Zukunftswert des Bodens der Gemeinde verbleibt, und durch Beschaffung oder Vermittelung des Erbbaukredites, indem die Gemeinde für die Baugeldhypothek durch Bürgschaft oder Ausbietungsgarantie eintritt oder wenigstens das Eigentum ihres Grundstückes dafür zum Pfande setzt. Denn sie will, daß ihr Gemeindeboden bebaut werde und sie läuft bei dieser Baugeldverschaffung auch keine Gefahr, da trotz aller Rechtszweifel ihr als der Eigentümerin des Bodens das ihr verpfändete Erbbauhaus mit Bestimmtheit zufällt und da sie diese auf ihrem Boden errichteten Häuser durch ihre Beamten unschwer auf gute Herstellung und Erhaltung kontrollieren lassen kann. Erst mit dieser Förderung des Erbbaurechts aber ermöglicht sich die Gemeinde eine zielbewußte und weitsichtige Gemeindebodenpolitik. Denn ein systematisches Erwerben und Festhalten von Stadterweiterungsboden ist nur durchführbar, wenn er durch Erbbau (oder Ulmer Wiederkauf) bis zum eigenen Bedarf der Gemeinde der Privatbebauung erschlossen werden kann.

In dieser Frage des gebundenen Baubodens handelt es sich ja um etwas viel Weitergreifendes, um den Gegensatz der privaten Waren- oder „Terrain"-Auffassung des Bodens und der Auffassung, die ihn wertet als die Grundlage von Reich und Volk, als unser Vater- und vor allem unser Kinderland.

Die Terrainauffassung beherrscht die preußische Rechtsentwicklung seit dem verhängnisvollen Gesetze von 1748 *) und so denn auch das von dem preußischen Grundbuchsjuristen Johow verfaßte Sachenrecht unseres Bürgerlichen Gesetzbuches. Es ist eine im letzten Grunde anarchistisch-staatlose

*) Weyermann, Zur Geschichte des Immobilienkreditwesens in Preußen. 1911 S. 24 ff.

Auffassung. Sie kann nicht befremden bei der seit dem Mittelalter staatlos gewordenen, deutschen Entwickelung, und da auch das damals rezipierte römische Fremdrecht einer durch den Untergang der republikanischen Verfassung und damit zugleich ihres öffentlichen oder Volksrechtes (ius publicum = populicum) gleichfalls staatlos gewordenen, nur der Vereinzelung (ius privorum = singulorum) lebenden Gesellschaft entstammt, einer Zeit des schamlos egoistischen, bloßen Privatrechts, des Tummelplatzes privater Habgier und Ausbeutungssucht.

Dem gegenüber ringt sich schwer, aber mit unverkennbarem Erfolge ein neues Bodenrecht empor, das der 1871 vollzogenen, staatlichen Zusammenfassung des deutschen Volkes und dem allgemeinen Zuge zu sozial gesamttümlicher Entwickelung Rechnung tragen will: dem deutschen Volke sein Recht am deutschen Boden!

Die Erwerbswünsche der „Terraininteressenten" aber und die Proteste der an der Erhaltung unserer Wohnungs-, Boden- und Hypothekenmißstände Interessierten dürfen gegenüber der pflichtmäßigen Anbahnung dieser besseren Volkszukunft nicht mehr berücksichtigt werden, als die Proteste der Wein-, Bier- und Schnapsinteressenten gegenüber der langsamen, aber entschlossenen Bewegung, mit der das deutsche Volk sein Erblaster abzuschütteln beginnt.

Viel zähe, geduldige, unermüdliche Aufklärungsarbeit ist da noch nötig, in Rathäusern, Ministerien und Parlamenten. Schon gestern wurde darauf hingewiesen, wie unverantwortlich es war, das Tempelhofer Feld, den Grunewald und die Jungfernheide, die letzten Lungen Groß-Berlins rein nach der Terrainauffassung zu bewerten und auszuschlachten. Als ob der Staat nicht die Obervormundschaft, die Schirm- und Schutzpflicht hätte, wie über die ungeborenen Kinder, so auch für die ungeborenen Generationen!

Das ist nichts als das kleinbürgerlich-falschwertende Verfahren einer Witwe, die das Vermögen ihrer Kinder mit ängstlicher Treue verwaltet, die eine möglichst billige Wohnung mietet und sie darin 20 Jahre eingepfercht hält, um dann, wenn sie bleichsüchtig, blaß und elend geworden sind, ihnen bei ihrer Großjährigkeit stolz das Geld auszuhändigen: „Seht einmal, was ich Euch zusammengespart habe!"

Man sichert durch Terrainspekulation mit dem öffentlichen Boden die Finanzen, aber das wofür die Finanzen, wofür alles: Land und Geld nur Mittel sind, die Menschen, das Volk läßt man darüber entarten!

Ringen wir uns also durch zu einer Bodenpolitik, die das deutsche Volk in den Gefahren seiner stürmischen Industrie- und Großstadtentwickelung mit ihren überreizenden, verflachenden und verlotternden Einflüssen, soviel als möglich gesund und schlagkräftig erhalte, die es als ernsten, sittlich starken und herzenswarmen Teil der Menschheit den kommenden Jahrhunderten entgegenbringe!

Das ist das Ziel der Bodenpolitik und so auch der Gemeindebodenpolitik und des Gemeindeerbbaurechts. (Starker, lange anhaltender Beifall.)

Nach diesem Vortrage wird in die

Diskussion

eingetreten.

Vorsitzender Landrat Berthold: Es haben sich zur Diskussion gemeldet: Herr Behrendt (Bielefeld), Geschäftsführer des Deutschen Vereins Arbeiterheim, Herr Metsch aus Halle, Herr Pohlman aus Detmold und Herr Geheimrat Schröder aus Kassel.

Generalsekretär Behrendt-Bielefeld (Deutscher Verein Arbeiterheim): Meine verehrten Damen und Herren! Ich wollte nicht zur Diskussion über den Vortrag des Herrn Professor Dr. Erman sprechen. Herr Professor Dr. Erman hat in der Einleitung zu seinem Vortrage schon die Aufgabe angedeutet, die ich Ihnen vorzutragen habe. Der Deutsche Verein Arbeiterheim, den ich vertrete, hat vor etwa 14 Tagen an das preußische Staatsministerium das Gesuch gerichtet, den beiden Häusern des preußischen Landtags einen Gesetzentwurf zu unterbreiten und zur Annahme zu empfehlen, der die Mittel der preußischen Rentenbanken und die Rentengutsgesetze in einem sehr weiten Maße nutzbar macht zur Ansiedelung des Arbeiters auf eigener Scholle. Der Antrag ist, vervielfältigt, der Kongreßleitung zugegangen, er liegt Ihnen mit der Begründung in Druckschrift vor.

Unser verstorbener Präses Pastor D. v. Bodelschwingh wurde zuerst im Jahre 1897 von befreundeter Seite aufmerksam gemacht auf die Anwendbarkeit der Rentengutgesetze auch für die Ansiedlung des Arbeiters. Es wurde damals vom Verein ein entsprechendes Gesuch an den Herrn Minister gerichtet. Das Resultat war, daß am 1. Oktober 1898 22 kleine Rentengüter, und zwar mit Zweifamilienhäusern, jedes in Größe von 750—800 Quadratmeter ausgegeben und als solche beliehen wurden. Herr Pastor v. Bodelschwingh hat es nicht unterlassen, weiter dafür zu arbeiten; es ist in den Jahren 1899—1907 von ihm unentwegt gearbeitet worden. Wiederholte Anträge um entsprechende Änderung der Rentengutsgesetze sind vom Abgeordnetenhause, dreimal, soviel ich mich erinnere, fast einstimmig angenommen, aber ebenso regelmäßig im Herrenhaus abgelehnt worden. Dann wurde uns am 8. Januar 1907 der „Ministerialerlaß betreffend Arbeiterrentengüter" gegeben, der die Mindestgröße der Arbeiterrentengüter auf 12½ Ar — ½ Morgen — festlegt, unter bestimmten einschränkenden Bedingungen für den Fabrikarbeiter, ohne Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Arbeiter.

Meine Damen und Herren! Auf diesen Erlaß hin sind bis 31. Dezember 1909, also in 3 Jahren, 4216 solcher kleinsten Rentengüter gebildet worden, und zwar zur Hälfte etwa für landwirtschaftliche und industrielle Arbeiter. Es ist das ein Beweis, daß unser verstorbener Präses damals wirklich das Richtige getroffen hat. Daß nicht noch mehr gebildet worden sind, liegt an verschiedenen Umständen. Als damals der Erlaß ausgegeben wurde — wir haben bei uns in Bielefeld daraufhin bis jetzt 44 solcher Einfamilienrentengüter ausgegeben — haben wir aufge-

jubelt und gesagt: Jetzt können wir losbauen. Als wir aber in die Praxis hineintraten, bekam die Sache ein anderes Gesicht. Nach § 7 des Rentengutgesetzes soll $^3/_4$ des Taxwertes beliehen werden. Wunderbarerweise hat der Bauwert niemals mit dem Taxwert übereingestimmt. Der Taxwert ist immer unter dem Bauwert geblieben, so daß wir an Rentenbriefen nominell erhielten 67 Proz. der Herstellungskosten, 69, 66, 69, 70 Proz., aber keine 75 Proz. Die Sache wurde noch dunkler, als die Rentenbriefe versilbert wurden und Kursverluste entstanden. Die Beleihung der Rentengüter ging dadurch auf im Durchschnitt 64 Proz. herunter, so daß wir noch 36 Proz. als Hypotheken zu beschaffen hatten. Da sank unsere Hoffnung bedeutend, und in letzter Zeit sind sehr wenig Rentengüter gebildet worden, weil für die hohe 2. Hypothek das Kapital nicht mehr zu erhalten ist. Da wurde weiter gearbeitet und versucht: Was können wir tun, um bessere Bedingungen für die Arbeit zu haben? Es tauchte der Gedanke auf: sollte es nicht möglich sein, die Beleihungsgrenze des Rentengutgesetzes *heraufzusetzen*? Zu gleicher Zeit aber der andere Gedanke: $12^1/_2$ Ar in der Nähe der Großstadt ist immer noch etwas reichlich viel, würde es nicht vielleicht möglich sein, diese Grenze etwas *herabzusetzen*? Also auf der einen Seite in die Höhe zu drücken, auf der anderen Seite herunterzusetzen. Es wurde sehr vielfach die Sache überlegt, es wurden sehr vielfach Sachverständige gefragt: dürfen wir uns mit diesem Vorschlage hervorwagen? Der Vorschlag hat unserer Generalversammlung am 2. März dieses Jahres vorgelegen und es ist uns Mut gemacht worden, unsern Antrag auch hier dem Zweiten Deutschen Wohnungskongreß vorzulegen und ihn um seine Zustimmung zu bitten, vorher aber schon an die Staatsregierung zu gehen, wie das auch geschehen ist.

Meine Damen und Herren! Der Tenor unseres Antrages ist zunächst Heraufsetzung der Beleihungsgrenze und zwar auf 90 Proz. der Herstellungskosten; nicht 90 Proz. eines Schätzungswertes, sondern der Herstellungskosten, aber doch bis zu einem bestimmten Höchststellenwert, der nicht überschritten werden darf. Wir haben uns gedacht, daß wir bei uns in Westfalen, Hannover, Rheinland überall Einfamilienstätten schaffen können im Durchschnitt für 5000 Mk. einschließlich eines Gartengrundstückes von etwa 500 bis 800 bis 1000 Quadratmeter, daß das eine Stelle ist, die jeder Arbeiter, wo er auch arbeite und sei, wohl bezahlen und wohl erhalten könnte. Wir haben uns deshalb gesagt: wir wollen bitten, den Höchststellenwert auf 5000 Mk. vorzuschlagen, so daß also die höchste Beleihung einer Arbeiterrentenstelle mit 4500 Mk. = 90 Proz. des Wertes zu erfolgen hätte. Das wäre auch schon für den Staat *eine* Sicherheit für die hohe Beleihung. Eine weitere Sicherheit ist durch die 10 Proz. Anzahlung des Stellennehmers und durch die Tilgungsquoten gegeben. Wenn wir die $3^1/_2$prozentigen Rentenbriefe nehmen, so ist bereits in 15 Jahren die Beleihung auf 69—70 Proz. heruntergesetzt.

Herr Professor Erman hat uns nicht gerade sehr großen Mut gemacht, daß es uns gelingen würde, die Herabsetzung der *Größe* der Rentengutstellen zu erreichen, die Heraufsetzung der Beleihungsgrenze hält auch er für unbedenklich, aber es wird sich vielleicht doch ein Weg noch finden

lassen. (Redner wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Redezeit abgelaufen.) Ich habe also nur noch eine Minute Redezeit. Ich wollte nur das eine noch sagen. Wir haben eine ganze Fülle von Anregung in diesen beiden Tagen gehabt, eine ungeheure Fülle, und wenn nur ein geringer Teil davon in Erfüllung geht und Frucht trägt, so wird für die Wohnungsfrage ganz Vorzügliches zu leisten sein. Aber, meine Herren, Ihre ganze Fürsorge erstreckt sich allein auf die Großstädte, die sind aber doch schon groß genug! Für uns Hinterwäldler, Provinzler, die wir in der Ansiedlung der minderbemittelten Klassen auf eigener Scholle, ein mächtiges Hilfsmittel sehen, dem Wohnungsunwesen der Großstädte zu steuern, haben Sie nichts übrig gehabt, uns haben Sie stiefmütterlich behandelt. Ich bitte Sie, das dadurch gutzumachen, daß Sie zu diesem unserem Antrag Ihre Zustimmung geben und uns dadurch dem Staatsministerium und auch den gesetzgebenden Körperschaften gegenüber Mut machen, aufzutreten, und uns die Hoffnung geben, daß wir mit unseren Anträgen durchkommen werden.

Vorsitzender Landrat Berthold: Meine Damen und Herren! Die Zahl der noch Anwesenden ist, wie Sie sehen, ziemlich stark zusammengeschmolzen. Ich möchte doch bitten, wenn es möglich ist, mit dem weiteren Abbröckeln innezuhalten. Wir haben nicht nur noch eine Anzahl von Diskussionsrednern zu hören, sondern es stehen zum Schlusse noch einige Formalitäten bevor. Ich würde es Ihnen Dank wissen, wenn Sie nun auch bis an das bittere Ende aushielten. Ich erteile das Wort Herrn Metsch. (Zuruf: Ist nicht da!) Dann erteile ich es Herrn Pohlman-Detmold. Es wird der Wunsch an die Diskussionsredner ausgesprochen, freiwillig die Redezeit möglichst zu verkürzen.

Pohlman-Detmold: Ehe ich zum Thema übergehe, sei mir eine persönliche Bemerkung gestattet. Meine Ausführungen gestern in bezug auf Neuyork scheinen dahin mißverstanden worden zu sein, als ob ich die Neuyorker Verhältnisse als in jeder Weise vorbildlich hingestellt sehen möchte. Das ist durchaus nicht meine Absicht gewesen. Ich habe nur zeigen wollen, daß auf einem einzigen aber immerhin wichtigen Gebiete, nämlich der Abschätzung des Bodens ohne Baulichkeiten, von dieser Stadtverwaltung etwas Vorbildliches geleistet worden ist, da ich glaubte, daß bei den vielen Stadtvertretungen, die hier sind, gerade der Hinweis angebracht wäre, mit wie großer Leichtigkeit die Baulichkeiten vom Grund und Boden schätzungsweise getrennt werden können, ein Problem, an das wir uns immer noch nicht heranwagen und das doch eben in einer Großstadt vorbildlich durchgeführt worden ist. Die Entlastung der Gebäude von Steuern, also die Beseitigung einer Hemmung des Bauens, halte ich für ebenso wichtig für die Wohnungsreform als die anderen Mittel zur Förderung des Bauens.

Was den Erbbau anbelangt, so sind wir deutschen Bodenreformer der Ansicht, daß die praktischen Versuche damit wohl bei gemeinnützigen Gesellschaften, Arbeiteransiedlungen usw. als geglückt angesehen werden können, nicht aber, wo es sich um Privatwohnungen handelt. Und doch

ist es, nach unserer Ansicht, unbedingt nötig, wenn wir mit dem Erbbauinstitut, was Herr Geheimrat Erman so vorzüglich dargestellt hat, Fortschritte machen wollen, daß wir den Privatmann dafür zu interessieren suchen, Wohnungen auf billigem Boden, der ihm von Gemeinden, vom Staat, Stiftungen oder Kirchen zur Verfügung gestellt wird, zu errichten. Das ist aber nur möglich, wenn er den nötigen Kredit hat. Wenn wir Bodenreformer den Erbbau propagiert haben, sind wir immer der Frage begegnet: was nützt uns das? Es baut ja Niemand, weil er keine Hypothek bekommen kann. So sagt eine Kirchengemeinde bei Berlin: Wir haben Land im Überfluß, wir würden es gern in Erbbau geben, aber es kommt kein Privatmann, es zu bebauen, weil ihm der nötige Kredit fehlt. Somit sagen wir: Zum Privatbau gehört auch Privatkredit und der Bund der Bodenreformer hat es versucht und versucht es noch heute, eine Erbbaubank ins Leben zu rufen, die dieses Kreditbedürfnis befriedigen soll. Die Bedeutung einer solchen Erbbaubank würde darin liegen, daß gleichzeitig mit dem guten Rat, wie das Erbbaurecht auszugestalten sei, auch schon das Geld vorhanden wäre. Der Direktor einer solchen Bank wäre in der Lage, die fundamentalen Unterlagen zu geben für den Erbbau und zu gleicher Zeit zu sagen: hier hast du auch die nötigen Mittel, um zu bauen. Und, meine verehrten Anwesenden, die Sicherheit, die ein solches Erbbaubeleihen geben würde, ist mindestens ebenso gut wie die Sicherheit, die heute jene Gebäude bilden, die auf gekauftem und demnach spekulativ verteuertem Grund und Boden stehen. Beim Erbbau wird der Grund und Boden nicht mitbeliehen, sondern nur das Haus, ein Wertobjekt, welches unter allen Umständen seinen, wenn auch mit den Jahren sich mindernden Wert behält. Also wenn die Beleihung des Erbbaurechtes auf Amortisation hin geschieht, ist sie durchaus so einwandfrei, wie die Beleihung eines jeden anderen Gebäudes und die Pfandbriefe könnten denselben Kurswert und Börsenwert genießen wie die unserer anderen großen Hypothekenbanken.

Wenn diese letzteren, wie vielfach vorgeschlagen, die Beleihung des Erbbaurechts aufnehmen sollten, dann meines Erachtens wird es immer nur sehr stiefmütterlich behandelt werden, denn Sie müssen nicht verkennen, daß unsere großen Hypothekenbanken interessiert sind am stetig steigenden Bodenwert. Schon ein Stagnieren der Bodenpreisbewegung wäre für sie verhängnisvoll; denn sie sind eben, weil sie nur in verschwindend kleinem Maße Amortisationshypotheken ausgeben, daran interessiert, daß der steigende Bodenwert die Entwertung des Hauses wieder aufwiegt. Wer aber das Erbbaurecht fördert, bekämpft den steigenden Bodenwert. Denn es unterliegt keinem Zweifel, daß die liberale Hergabe billigen Grund und Bodens in Erbbau seitens der Gemeinde ein Hemmschuh wird für die weitere Entwickelung des Bodenspekulantentums.

Und deshalb, meine verehrten Anwesenden, möchte ich an diejenigen Herren, die als Vertreter von Städten hier sind, die Bitte richten, in ihren Gemeinden dahin zu wirken, daß an das Reichsamt des Innern petitioniert werde, doch nun endlich einmal die juristischen Grundlagen zu schaffen, die eine einwandfreie Beleihung des Erbbaurechtes ermöglichen. So, wie

es Herr Justizrat Erman hier ausgeführt hat, ist die Beleihung einwandfrei; gewiß, das wird auch von juristischer Seite immer wieder betont. Aber uns fehlen gewisse Ausführungsbestimmungen. In der Praxis funktioniert die Sache noch nicht. In dem Augenblick aber, wo das Reichsamt des Innern sprechen würde: bis zu dieser Grenze ist die Beleihung mündelsicher, würde sich das Privatkapital ihr zuwenden und wir würden auf diesem bedeutungsvollen Gebiete einen gewaltigen Schritt vorwärtskommen. Wer dazu zu helfen in der Lage ist, den bitte ich, helfe er mit!

Geh. Regierungsrat Dr. Schroeder-Kassel, M. d. A.: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich will bei der vorgeschrittenen Zeit die Geduld der Herrschaften nur sehr wenige Minuten noch in Anspruch nehmen. Ich bin Mitglied des Vorstandes der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau und habe mir in dieser meiner Eigenschaft es angelegen sein lassen, dem Erbbaurecht, wo ich nur konnte, praktisch zur Durchführung zu verhelfen. Ich habe auch weiter als Mitglied des preußischen Abgeordnetenhauses zu den verschiedensten Malen die Gelegenheit ergriffen, auch im preußischen Abgeordnetenhaus auf das energischste dafür einzutreten, daß das Erbbaurecht auch staatlich möglichst gefördert würde.

Einer der Herren Vorredner ist besonders des näheren eingegangen auf die Verhältnisse der preußischen Rentengutsgesetzgebung. Diese wird ja auch dazu angewendet, namentlich den Kleinwohnungsbau zu fördern. Auch dort sind eine ganze Reihe von Schwierigkeiten vorhanden; sie sind im einzelnen schon berührt: die Beschaffung der zweiten Hypothek, die Beschaffung des Zwischenkredites usw. usw. Ich habe vor mehreren Jahren im preußischen Abgeordnetenhause gemeinsam mit Herrn Landrat a. D. Dr. Heydweiller einen Antrag gestellt, der darauf berechnet war, diese Schwierigkeiten in der preußischen Rentengutsgesetzgebung aus dem Wege zu schaffen. Der Antrag ist damals einstimmig angenommen worden. Ein Teil dieses Antrages, den wir damals gestellt hatten, ging dahin, daß für die Rentengutsgesetzgebung das Erbbaurecht nutzbar gemacht werden möchte, was augenblicklich nach unserem preußischen Recht noch nicht möglich ist. Auch dieser Teil des Antrages ist einstimmig angenommen worden, aber geschehen ist augenblicklich noch nichts zu meinem schmerzlichen Bedauern.

Nun hat der Herr Referent durchaus zutreffend ausgeführt, daß die Beleihung eines Erbbaurechtes nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch mündelsicher erfolgen kann, was früher von manchen Seiten bestritten wurde, jetzt aber wohl allgemein anerkannt wird. Die Schwierigkeit ist nur, inwieweit eine solche Hypothek mündelsicher sein würde. Und da haben wir, das ist auch schon durch den Herrn Referenten hervorgehoben worden, bei unserer Aufsichtsbehörde — dem Reichsversicherungsamt — Schwierigkeiten gefunden. Die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau hatte der Aktienbaugesellschaft für Kleinwohnungen in Frankfurt a. M. eine Hypothek, ich glaube, es waren 1 000 000 Mk., für ein großes Unternehmen

auf Erbbau geliehen, und damals, als wir zum ersten Mal diese große Summe auf Erbbau hypothekarisch ausliehen, hat das Reichsversicherungsamt anerkannt, daß ein erheblicher Teil dieser Hypothek mündelsicher sei; ich glaube mich zu entsinnen, daß bis zur Hälfte des Bauwertes als mündelsicher anerkannt wurde. Wir haben kurze Zeit darauf einer anderen Baugenossenschaft in Frankfurt a. M., dem Volks-Spar- und Bauverein, die relativ kleine Summe von 276 000 Mark auch wieder auf Erbbau hypothekarisch geliehen, und da hat das Reichsversicherungsamt entschieden, daß die ganze Summe nicht als mündelsicher zu betrachten sei. Es hat auf unsere Vorstellungen hin allerdings erklärt, daß bis zu einem gewissen Punkte immerhin die Hypothek mündelsicher sein würde, daß ihm aber die Unterlagen fehlten, diesen Punkt selbst zu bestimmen. Infolgedessen bleibe nichts übrig, als die ganze Hypothek für nichtmündelsicher zu erklären. Wir haben neulich wieder in Unterhandlung gestanden, als in Frankfurt a. M. ein neues Grundstücksunternehmen in Angriff genommen wurde, nämlich die Gründung einer großen Arbeiterkolonie am Osthafen in Frankfurt a. M. Da handelte es sich darum, eine sehr erhebliche Summe von 3 000 000 als Hypothek hinzugeben, und wir, der Vorstand der Versicherungsanstalt, hätten es am liebsten gesehen, wenn auch dieses Unternehmen wieder im Erbbaurecht hätte erfolgen und wenn wir die Hypothek auf das Erbbauunternehmen hätten geben können. Wir hätten das sehr viel lieber gesehen, weil wir dann entsprechend weniger Kapital aufzubringen brauchten, und das wäre uns damals sehr erwünscht gewesen, weil wir damals mit Darlehensverpflichtungen schon sehr stark in Anspruch genommen worden waren. Aber hier ist es gerade der Vorstand des Bauvereins gewesen, der es vorzog, sich eine Eigentumshypothek bestellen zu lassen und zwar, weil er von der Stadt Frankfurt a. M. sehr billig kaufen konnte und sich den künftig zu erwartenden Wertzuwachs nicht entgehen lassen wollte. Also der Vorstand der Versicherungsanstalt hätte es vorgezogen, auf Erbbaurecht die Hypothek zu geben, aber die Baugenossenschaft zog die Eigentumshypothek vor, um sich den zukünftigen Gewinn nicht entgehen zu lassen, was wir ihr im übrigen in keiner Weise verübelt haben. Später hat sich allerdings die Stadt Frankfurt das Recht vorbehalten, das Eigentum der ganzen Kolonie zu einem bestimmten Preise jederzeit erwerben zu können, so daß ein Spekulationsinteresse der Baugenossenschaft nachträglich fortgefallen ist.

Meine Damen und Herren, nun ist hier unter anderem angeregt worden, vielleicht einen Prozeß anzustrengen und die Entscheidung des Reichsgerichtes herbeizuführen darüber, in welchen Grenzen eine solche Hypothek mündelsicher sei. Dieser Weg ist in seinem Erfolg äußerst zweifelhaft. Erstlich schließt er große Kosten in sich, um eine derartige theoretische Frage zur Entscheidung zu bringen, und dann bin ich noch lange nicht sicher, ob nicht schließlich das Reichsgericht einen Ausweg finden würde, sich der Entscheidung dieser Frage zu entziehen. Es würden unter Umständen sehr erhebliche Mittel aufgewendet, und am Schluß wären wir wieder genau so weit wie vorher.

Wenn hier in einem der Sätze gesagt wird: „Endlich wäre die

Mündelsicherheit nach Voraussetzungen und Umfang klarzustellen —" das ist sicher absolut zutreffend und richtig; aber diese Klarstellung kann nach meiner Überzeugung nur auf gesetzlichem Wege erfolgen. Ich glaube, es hilft auch nichts, wenn das Reichsamt des Innern sich die Sache überlegt, was augenblicklich der Fall ist. Dieses Reichsamt hat eine sehr genaue Erhebung veranstaltet und steht auch vor der Herausgabe einer Broschüre darüber. Ich meine, das Reichsamt des Innern wäre auch nicht gesetzlich befugt, eine Norm darüber zu erlassen, inwieweit eine solche Hypothek auf Erbbaurecht mündelsicher ist oder nicht. Nein, hier ist nur zweierlei möglich. Entweder muß Preußen oder der betreffende Bundesstaat den Weg der Landesgesetzgebung beschreiten und Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche geben, inwieweit die Beleihung eines Erbbaurechts nach Landesrecht mündelsicher sein würde; das ist durchaus zulässig und möglich. Richtiger und besser aber wäre es, wenn die Reichsgesetzgebung ergänzt würde durch ein Reichsgesetz und die wenigen lapidaren Sätze des Bürgerlichen Gesetzbuches über Erbbaurecht ausgebaut und dabei klargestellt würde, inwieweit ein Erbbaurecht mündelsicher beliehen werden kann. Ich glaube, nur der letztere Weg wäre am meisten Erfolg versprechend, und ich glaube, wir müssen ihn beschreiten. Ich habe den dringenden Wunsch auf baldige gesetzliche Klarstellung dieser Frage. Denn nach meiner Überzeugung hat die hypothekarische Beleihung des Erbbaurechtes durch Pfandbriefbanken, durch Private usw. nur dann Aussicht in Deutschland, wenn seine hypothekarische mündelsichere Beleihung irgendwie klargestellt wird. Und solange diese Klarstellung nicht erfolgt ist, solange, fürchte ich, wird auch die weitere Verbreitung des Erbbaurechtes keine rechte Aussicht und keine rechte Zukunft haben, und das letztere würde ich für meine Person auf das tiefste bedauern. (Beifall.)

Vorsitzender Landrat Berthold: Meine Damen und Herren! Die Rednerliste ist erschöpft, und der Herr Referent will auf das Schlußwort verzichten. Ich kann den Antrag des Herrn Behrendt nicht zur Abstimmung bringen, weil ja beschlossen ist, daß wir formelle Beschlüsse nicht fassen wollen. Damit würde der dritte Gegenstand der Tagesordnung erschöpft sein.

Schluß.

Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht-Hannover: Meine Damen und Herren! Ich habe jetzt eine mir außerordentlich angenehme Aufgabe zu erfüllen, indem ich ein Füllhorn des Dankes über Sie ausschütten möchte. Zunächst möchte ich danken allen den Referenten, die in so wirksamer und eindrucksvoller Weise ihre Referate erstattet und die Sache gefördert haben. Ich möchte ferner danken den Diskussionsrednern, die auch nicht minder dazu beigetragen haben, unsere Sache zu fördern; ich danke namentlich auch Herrn Landgerichtsrat Kulemann, der heute morgen in so kurzer, klarer, präziser und lichtvoller Weise das Resultat des ge-

strigen Tages uns festgestellt hat. Ich möchte auch allen danken, die nicht geredet haben (Heiterkeit), und die es dadurch dahin gebracht haben, daß wir unsern Plan, heute abend zur rechten Zeit fertig zu sein, haben einhalten können und daß wir doch mit dem Gefühl auseinandergehen, daß wir einmütig zusammengestanden haben zu dem gemeinsamen Werke.

Mein Dank richtet sich dann an den Herrn Grafen Posadowsky, der durch sein Erscheinen und seine Teilnahme an dem Kongreß uns allen eine große Freude erwiesen und den Kongreß allein dadurch schon wesentlich gefördert hat. Ich danke auch den Herren Ehrenpräsidenten. Ich danke ferner der Reichsregierung und den Staatsregierungen, deren Vertreter hier erschienen sind; die Herren, die hier gewesen sind und die Reihe der Regierungen, die sich haben vertreten lassen, lassen es uns wohl verschmerzen, daß verschiedene Regierungen sich haben nicht vertreten lassen. Endlich aber ein ganz wesentlicher und großer Dank gebührt der Stadt Leipzig, die uns so freundlich hier aufgenommen hat; er gebührt auch allen Damen und Herren der Stadt Leipzig, die sich hier zusammengetan haben, um einen Ehrenausschuß zu bilden und die namentlich auch in dem Ortsausschusse dann wieder ihre Tätigkeit der Sache gewidmet haben. Von der Tätigkeit des Ortsausschusses werden wir morgen noch zu profitieren haben.

Ein besonderer Dank sei aber auch gesagt dem Deutschen Geometerverein und seinen Vertretern hier, die uns durch die Ausstellung, die sie für den Kongreß besonders veranstalteten, sehr wertvolle und anschauliche Erläuterungen zu vielem in unseren Verhandlungen gegeben haben.

Meine verehrten Damen und Herren, nun wäre ich mit meinem Dank zu Ende. Ich glaube, der Wunsch, den ich zu Anfang des Kongresses am Sonntag abend aussprach, daß wir eine gewisse Befriedigung nach Schluß des Kongresses empfinden möchten, ist in Erfüllung gegangen, die Arbeit wird nicht erfolglos gewesen sein.

Geh. Regierungsrat Dr. Schröder-Kassel, M. d. A.: Meine verehrten Damen und Herren! Herr Geheimrat Liebrecht hat seine Dankrede damit beendet, daß er seiner Genugtuung darüber Ausdruck gegeben hat, daß unser Zweiter Deutscher Wohnungskongreß so harmonisch verlaufen ist. Ich glaube, das können wir alle mit großem Dank anerkennen und mit großer innerer Befriedigung. Und wer wie ich den Ersten Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. mit erlebt hat, wird es um so freudiger anerkennen, denn der erste ist nichts weniger wie harmonisch verlaufen. Aber das mag wohl auch daran liegen, daß auf diesem Kongreß jetzt nur solche Körperschaften vertreten waren, die sich auf den Boden der Notwendigkeit einer deutschen Wohnungsreform stellen.

Meine Damen und Herren! Herr Geheimrat Liebrecht hat ein Füllhorn von Dank ausgegossen über alle, die hier sind und nicht hier sind. Ich glaube, auch wir haben eine große Dankespflicht unsererseits zu erfüllen. Er hat schon Sr. Exzellenz dem Grafen Posadowsky-Wehner

gedankt dafür, daß er den Vorsitz des Kongresses übernommen hat. Diesem Danke möchte ich mich aber auch im Namen aller Teilnehmer nochmals anschließen, um auch unsererseits für die hohe Ehre erkenntlich zu sein, die Se. Exzellenz Graf Posadowsky-Wehner uns allen und der Sache durch die Übernahme des Präsidiums erwiesen hat. Und ich möchte schließlich danken den drei Präsidenten, die hier ihres Amtes gewaltet haben, Herrn Geheimrat Liebrecht, Herrn Professor Albrecht und Herrn Landrat Berthold. Ich danke weiter den übrigen Herren des Präsidiums und nicht zuletzt unserem verehrten Herrn Generalsekretär von Mangoldt, der in einer solchen musterhaften Weise und in unermüdlicher Arbeitskraft den Kongreß vorbereitet hat; und wenn wir heute soweit gekommen sind, ist es nicht zum wenigsten sein Verdienst. Also ich darf wohl im Namen aller Anwesenden unsern allerherzlichsten Dank den genannten Herren aussprechen. (Lebhafter Beifall.)

Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht: Meine Damen und Herren! Ich habe doch etwas vergessen, last not least, die Presse. Was wollten wir wohl ohne die Presse angefangen haben, die uns so gut unterstützt hat. Auch ihr unsern Dank!

Generalsekretär Dr. v. Mangoldt-Frankfurt a. M.: Ich bitte, noch einen einzigen Augenblick zu verweilen. Es sind nicht viele Differenzen zwischen uns hervorgetreten, immerhin aber einige; aber einerlei, ob es viel oder wenige Differenzen waren: wir wissen doch alle, daß wir auf einem gemeinsamen Boden stehen. Ob wir nun mehr oder minder begeisterte Anhänger des Erbbaurechtes sind oder mehr oder minder skeptisch den sozialen Wirkungen von Steuermaßregeln oder sonstigen hier empfohlenen Maßregeln gegenüberstehen: uns alle eint der eine große Gedanke, daß wir bestrebt sind, unser Volk hinaufzuführen von dem Stand, den es jetzt hat, von seinen jetzigen Wohnungs- und Ansiedlungsverhältnissen, zu einer weiteren und reicheren Höhe; und deshalb lassen Sie mich schließen mit der Aufforderung, sich zu erheben und ein Hoch auf die Deutsche Wohnungsreform-Bewegung auszubringen.

Die Deutsche Wohnungsreform-Bewegung, sie lebe hoch! Und abermals hoch! Und bis zum Siege hoch! (Die Versammelten stimmen begeistert ein.)

Öffentliche Versammlung.

Dienstag, den 13. Juni, abends 8½ Uhr
im großen Festsaale des Zentraltheaters.

Saal und Galerien sind dicht gefüllt.

Vorsitzender Landrat Berthold-Blumenthal: Meine geehrten Damen und Herren! Indem ich mich anschicke, die öffentliche Versammlung des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses zu eröffnen, erbitte ich mir von Ihnen die Erlaubnis, zur Einleitung einige kurze Worte zu sagen. Diejenigen, welche Teilnehmer des Ersten Deutschen Wohnungskongresses zu Frankfurt im Jahre 1904 gewesen sind, haben heute am Schlusse der Beratungen dieser beiden arbeitsreichen Tage mit frohem und dankbarem Gefühl sich eingestehen können, daß gegenüber dem ersten Kongreß dieser unser heutiger Kongreß einen großen und schönen Fortschritt bedeutet in ernster Arbeit und ernstem Streben. In den abgelaufenen sieben Jahren sind wir erzogen worden zu nüchterner Auffassung der Wirklichkeit. Die Eierschalen theoretischer Künstelei, die damals an so manchem der gehaltenen Vorträge reichlich hafteten, sind doch schon zum Teil abgefallen, und wir haben heute die Empfindung gehabt, daß von uns praktische Arbeit geleistet worden ist, daß wir auf dem Boden der Wirklichkeit stehen, und das, meine Damen und Herren, ist gut. Denn große, volkswirtschaftliche Fragen, die sich zu Lebensfragen eines Volkes auswachsen, können nur mit Erfolg angegriffen und der Lösung entgegengebracht werden auf Grund eines ernsten und nüchternen Wirklichkeitsgefühles. Ich glaube, daß wir von diesem Wirklichkeitsgefühl an allerlei Stellen noch eine ganze Portion mehr vertragen können, aber ich habe die Empfindung: wir sind auf einem guten Wege. Und das darf uns freuen.

Mit Dank haben dagegen die Teilnehmer am Ersten Deutschen Wohnungskongreß immer und auch heute wieder sich erinnert an die öffentliche Versammlung, mit welcher die Tagung in Frankfurt a. M. schloß, als über manchem unerquicklichen Streit und Mißklang hinweg unter dem belebenden Wort redegewaltiger Männer wir uns zusammenfanden in dem frohen Entschluß: jetzt mit voller Kraft hinein in die Arbeit und dem Ziele entgegen zu gehen.

Möchte doch ein ähnlicher Schwung, wie wir ihn aus jener Tagung mit in die Arbeit der sieben Jahre hineingenommen haben, auch ausgehen von dieser unserer heutigen Tagung in der alten Lindenstadt, mit deren Namen für alle Zeiten die Erinnerung an herrliche Befreiung von un-

beschreiblichem Elend verknüpft ist. Möchten wir hineingehen mit einem nüchternen Wirklichkeitssinn, aber zugleich mit vollem Schwunge in den heiligen Kampf um die Seele unseres deutschen Volkes, um die Befreiung unseres Volkes von dem Jammer des Wohnungselends.

Damit eröffne ich die öffentliche Versammlung des Zweiten Deutschen Wohnungskongresses.

Dann habe ich Ihnen eine geschäftliche Mitteilung zu machen. Leider ist unser erster Herr Redner, Herr von Gruber, verhindert, zu erscheinen. Da ist mit der Opferwilligkeit, die immer ein schönes Charakteristikum der Kleinwohnungsbestrebungen gewesen ist, Herr Professor Fuchs eingesprungen, und hat sich bereit erklärt, den Vortrag zu übernehmen. Aus einer Vorsorglichkeit heraus, die zu verstehen ist, wünscht er, daß ich das bekannt gebe. Dem Vortrag selbst, davon bin ich überzeugt, werden Sie nicht anmerken, daß er aus dem Augenblicke herausgeboren ist. Herr Professor Fuchs ist in der Lage, jederzeit reife Früchte vom Baume pflücken zu können. (Beifall.)

Erster Vortrag:

Wohnungsfrage und Staat.

Professor Dr. **Fuchs**-Tübingen: Meine Damen und Herren! Die allzu liebenswürdigen Worte des Herrn Vorsitzenden nötigen mich leider, mit einer persönlichen Bemerkung zu beginnen. Es ist selbstverständlich, daß ich, da ich es im Interesse der Sache am heutigen Tage übernommen habe, an Stelle meines Kollegen von Gruber über „Staat und Wohnungsfrage" ein paar Worte zu Ihnen zu sprechen, Ihnen keinen Ersatz bieten kann für den wohlvorbereiteten, inhaltlich reichen Vortrag, um den Sie dadurch leider kommen. Sie werden begreifen, daß das einfach unmöglich wäre. Was ich Ihnen bieten kann, sind lediglich einige improvisierte einleitende Bemerkungen allgemeiner und programmatischer Natur über dieses Thema.

Wenn ich mich trotzdem entschlossen habe, der Aufforderung Folge zu leisten und in dieser Weise als sehr ungenügender Lückenbüßer einzutreten, so dürfen Sie überzeugt sein, das dies nur geschehen ist im Interesse der Sache, weil ich glaube, daß es allerdings ein großes Manko dieses so ausgezeichnet verlaufenen Zweiten Deutschen Wohnungskongresses gewesen wäre, wenn am heutigen Abend über die Beziehungen des *Staates* zur Wohnungsfrage überhaupt kein Wort gesprochen worden wäre.

Die Wohnungsfrage hat für den Staat, so kann man wohl sagen, eine *vierfache Bedeutung*, es sind hauptsächlich vier Gebiete, in denen sie für den Staat von Bedeutung wird: das hygienische, das sittliche, das allgemein kulturelle, das politische.

Zunächst das *hygienische* Gebiet. Meine Damen und Herren! Drüben in Dresden, in dem ausgezeichneten Gebäude, das die stolze

Überschrift „Der Mensch" trägt, finden Sie ein reiches Anschauungsmaterial, das auch für unsere Frage, für die gesundheitliche Bedeutung der Wohnungsfrage, einiges enthält. Da sind in einem Nebensaale zwei große farbige Diagramme. Das eine von ihnen zeigt den Zusammenhang, der zwischen der Tuberkulosesterblichkeit und der Bauweise in drei europäischen Großstädten besteht, und das Ergebnis dieser graphischen Darstellung ist, daß, je größer die unbebaute Fläche einer Großstadt ist, desto geringer die Sterblichkeit an Tuberkulose ist. Drei Städte sind es, die miteinander verglichen werden, London, Berlin und Paris. London steht an der Spitze mit 14 Proz. unbebauter Fläche, dann kommt Berlin mit 10 Proz. und Paris mit 5,1 Proz., und die Tuberkulosesterblichkeit ist im umgekehrten Verhältnis 1,9 in London, 2,2 in Berlin und 4,5 in Paris. Eine zweite Tabelle zeigt uns die Sterblichkeit in Berlin in Beziehung auf die Größe der Wohnungen. Danach ist die Tuberkulosesterblichkeit in den Wohnungen von einem Zimmer rund 1,3 pro Mille, rund 13 pro 10 000, bei Wohnungen mit zwei Zimmern, die überfüllter sind als die mit einem Zimmer, 14 pro 10 000, bei Wohnungen von drei Zimmern 10 und bei Wohnungen von mehr Zimmern nur 4,5 pro 10 000. Das Ergebnis dieser zweiten Aufstellung ist also: die Tuberkulosesterblichkeit ist um so größer, je dichter die Wohnungen bewohnt sind, und wenn wir dazu daneben den Anteil, den die Tuberkulosesterblichkeit an der Sterblichkeit des deutschen Volkes überhaupt hat, nehmen, dann spricht sich schon in diesen wenigen Ziffern die gewaltige Bedeutung aus, welche die Wohnungsfrage, welche die Art und Weise der Bebauung, welche das Maß der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in gesundheitlicher Beziehung für die Sterblichkeit der Bevölkerung vor allem an diesem größten Feinde der Massen, der Tuberkulose, der Krankheit der Massenanhäufung, der überfüllten Wohnungen und der großen Massenquartiere, haben.

Ähnlich wie der Zusammenhang mit der Tuberkulosesterblichkeit ist auch der Zusammenhang, der zwischen der Wohnungsfrage, dem Maß der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses und der Kindersterblichkeit besteht. Auch hierfür bietet die Dresdner Ausstellung manches lehrreiche Material.

Dazu kommt ein weiterer nicht minder wichtiger Gesichtspunkt, das ist die Bedeutung, welche die Wohnungsfrage für den Alkoholismus hat. Sie wissen alle, welch ein Feind unseres Volkes und unserer Volkskraft im Alkoholismus steckt, und wer es noch nicht wüßte, der gehe auch in die Hallen der Dresdner Ausstellung und lasse sich hier durch diese anschaulichen, populären, pädagogischen Darstellungen überzeugen. Wir wissen auch, daß dieser Feind unserer Volkskraft zu einem großen Teile seine Wurzel in dem Wohnungselend, in der Wohnungsmisere der großen Massen unserer Großstädte hat. Er hat sie in doppelter Weise darin. An dem täglichen Wirthausbesuch des Mannes haben die ungenügenden Verhältnisse der heimischen Wohnung einen großen Anteil, es treibt ihn begreiflicher Weise in die Kneipe, wenn ihn zu Hause so wenig heimische und anheimelnde Verhältnisse empfangen; und an dem gesteigerten Alkoholismus des Sonntags, der den Sonntag zu keinem wahrhaften Ruhe-

und Erholungstag für die arbeitende Bevölkerung macht und machen kann, — wie dies beispielsweise bei den so ganz abweichenden Wohnungsverhältnissen in England der Fall ist — tragen gleichfalls die Wohnungsverhältnisse und die Umgestaltung unseres Wohnungswesens die Schuld. Wer einmal an einem Sonntag durch das englische Land gefahren ist und vom Kupeefenster aus rechts und links hineingeblickt hat in die vielen einfachen schmucklosen, nebeneinanderliegenden Reihenhäuser, in denen der kaufmännische Angestellte, aber auch der besser bezahlte gelernte englische Arbeiter wohnt, und wer da den Arbeiter mit seiner Familie in seinem kleinen Gärtchen wirklich Ruhe und Erholung finden sah, der begreift, was für eine Fülle von Volkskraft hierin steckt, und welche Fülle von Volkskraft uns verloren geht. Wenn unser Arbeiter in einer kleinen und engen Mietswohnung im vierten Stock, auf dem Hof, im Hinterhaus von der Natur so abgeschlossen als nur möglich lebt, so ist es begreiflich, daß er den Sonntag dazu benutzen will, sich in irgend welche Berührung mit ihr zu setzen, und das ist ihm nicht anders möglich als durch einen weiten und mühsamen Weg, allerhand Verkehrsmittel, allerhand Gedränge und mehr oder weniger alkoholische Begießung.

Die Bedeutung der Wohnungsfrage und der unerfreulichen Wohnungsverhältnisse großer Massen unserer Bevölkerung für den Alkoholismus ist also eine ganz außerordentlich große, und wir können niemals hoffen, mit Erfolg diesen Feind unserer Volkskraft zu bekämpfen, wenn uns nicht auch eine Lösung der Wohnungsfrage gelingt.

Das sind wohl die drei wichtigsten Punkte, in denen die Wohnungsfrage in hygienischer Beziehung eine so fundamentale Bedeutung für das Volk, für die Volksgesundheit, und damit nach unserer heutigen Auffassung auch für den Staat hat.

Aber nicht minder wichtig ist das zweite Gebiet, bei dem es sich handelt um die sittlichen Verhältnisse, um die Bedeutung der Wohnung für die Sittlichkeit der Bevölkerung, und hier ist es vor allem die außerordentliche Gedrängtheit des Wohnens, die die Wohnungsverhältnisse der Massen in unseren deutschen Großstädten auszeichnet, der Mangel an einer genügenden Zahl von Zimmern, von Schlafräumen, vor allen Dingen die vielfach vorliegende Unmöglichkeit einer richtigen und rechtzeitigen Trennung der heranwachsenden Kinder nach dem Geschlechte.

Die Verhältnisse sind in dieser Beziehung ja auch bekannt, und ich darf mich auf ein paar Bemerkungen beschränken. In dem Gesamtkomplex der Stadt Berlin und 29 benachbarter Gemeinden, in Groß-Berlin also, wurden am 1. Dezember 1905 rund 757 000 Wohnungen gezählt. Von diesen bestanden nicht weniger als rund 9½ Tausend nur aus einer Küche oder nur aus einem gewerblichen Raume. Fast 40 000 bestanden nur aus einem einzigen heizbarem Zimmer ohne Küche und ohne andere unheizbare Zimmer, und 253 000 von diesen 757 000 Wohnungen hatten immer noch nur ein heizbares Zimmer mit Küche und kein unheizbares Zimmer außerdem. Zwei heizbare Zimmer mit Küche, aber ohne sonstiges heizbares oder unheizbares Zimmer, hatten 218 000 Wohnungen, und erst die übrigen etwa 240 000 Wohnungen stiegen allmählich zu mehr Räumen

auf; also rund $^1/_3$ der gesamten Zahl der Groß-Berliner Wohnungen bestand nur aus einem einzigen Zimmer mit Küche, und weiter rund 45 000 nur aus einem einzigen Zimmer ohne Küche oder auch nur aus einer Küche allein.

Und wenn wir dann weiter die Statistik betrachten, die uns zeigt, wieviel Personen auf diese Wohnungen entfallen, dann ist uns ohne weiteres klar, in welch erschreckend geringem Maße dieser Grundforderung der Sittlichkeit, daß die Geschlechter der Kinder von einem bestimmten Alter an voneinander getrennt und getrennt von den Eltern schlafen sollen, durch unsere Wohnungsverhältnisse Genüge geleistet wird. Und wir wissen ja auch alle, daß in diesen an Raum so beschränkten Wohnungen nicht einmal nur Familienangehörige zusammen hausen, sondern daß sich damit noch das Krebsübel des Schlafgängerwesens und des Einlogiererwesens in erschreckendem Maße verbindet.

In dem erwähnten Falle von Groß-Berlin — Berlin in diesem Falle mit 28 Nachbargemeinden ohne Schöneberg — gab es am 1. Dezember 1905 83 000 Zimmerabmieter mit Kindern und 129 000 Schlafleute mit ihren Kindern, zusammen also 212 000, d. h. es machen die Zimmerabmieter und Schlafleute mit ihren Kindern den 13. Teil der Groß-Berliner Bevölkerung aus.

Wenn Sie sagen, daß sind Berliner Verhältnisse, so schlimme Verhältnisse herrschen nicht überall, so ist darauf einmal zu sagen, daß das erstens nicht richtig ist, daß wir noch eine ganze Reihe von anderen deutschen Städten mit ähnlichen schlimmen Verhältnissen haben, vor allen Dingen im Osten, aber auch in dem günstiger gestellten Süddeutschland; auch München hat besonders ungünstige Verhältnisse, die hier in der Erscheinung der Teilwohnungen ihren Ausdruck finden.

Aber wäre es auch nur in Berlin so — wie groß ist Berlin, welche Bedeutung hat Berlin heute für das deutsche Reich! Wahrlich, es genügt denn doch wohl, wenn in der größten Stadt, in der Metropole unseres neuen Reiches die Zustände so sind, um den Staat zu mahnen, daß es sich hier um unhaltbare Zustände handelt, die eines Kulturstaates unwürdig sind!

Was sind die Folgen? Die Folgen, meine Damen und Herren, von dieser Anhäufung der Menschen in wenig Räumen, der Familienelemente selbst und familienfremder Elemente, sind auf der einen Seite die furchtbare Kriminalität der Jugendlichen, die uns die entsetzlichen Bilder der Gerichtsverhandlungen zum Teil enthüllen, und dann die Auflösung der Familie mehr als dies an und für sich die wirtschaftlichen Verhältnisse mit sich brächten, die unverhältnismäßig frühe Abschiebung der heranwachsenden Kinder und ihr Übergang in die Kategorien jener sittlich gefährdeten und gefährdenden Einlogierer und Schlafgänger, und endlich last not least die Abnahme der Bevölkerung, die Abnahme der Fruchtbarkeit, die in Deutschland gerade in Berlin bekanntlich in den letzten Jahren schon ein erschreckendes Maß angenommen hat, die Zunahme des Neomalthusianismus, der jedenfalls in den großen Massen der Bevölkerung die Ursache davon sein muß, daß uns das Ge-

spenst der französischen Entwickelung am Horizonte erscheint; das läßt aber die Gefahr in den Vordergrund treten, daß wir gerade das verlieren, worauf die Stärke und die Zukunft unseres Volkes unantastbar zu beruhen schien.

Es ist schon weit gekommen in dieser Beziehung, und die Wohnungsverhältnisse spielen dabei zweifellos wiederum eine Hauptrolle. Kindersegen verwandelt sich, wie Herr Graf Posadowsky gestern in seinen einleitenden Worten gesagt hat, unter den Verhältnissen der heutigen Wohnungszustände in Unsegen und Fluch, und wohin es in dieser Beziehung gekommen ist, das beweist eine Geschichte, die in der letzten Zeit durch die Blätter gegangen ist, und die ich auch an dieser Stelle nicht unerwähnt lassen möchte, eine Geschichte, die man nicht für wahr halten möchte, wenn sie nicht in einer Gerichtsverhandlung festgestellt worden wäre.

Bei einem Gerichte in Köln spielte sich ein Prozeß ab, bei dem es sich um die Einhaltung folgender Bestimmungen eines Mietvertrages durch den Mieter handelte:

> Mieter versichern — so heißt es in diesem Mietvertrag — daß sie keine eigenen Kinder haben und auch künftig solche nicht halten wollen. (Große Heiterkeit.) Im Falle der Zuwiderhandlung gegen diese Vertragsbestimmung (Heiterkeit) soll der Vermieter nicht nur berechtigt sein, von dem Vertrage zurückzutreten, sondern der Mieter soll auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 1000 Mk. an den Vermieter zu zahlen haben. (Große Heiterkeit.)

Meine Damen und Herren! Ich bedaure im Gegensatz zu Ihnen sagen zu müssen, daß ich darüber nicht lachen kann, sondern daß ich finde, daß das eine Sache von furchtbarem Ernste ist! (Sehr richtig.) Wenn wir sehen, wie auf diese Weise Familien mit ihren Kindern nicht mehr unterkommen können, Familien mit ihren Kindern als Mieter zurückgewiesen werden, und dies schließlich dazu führt, daß eine Abnahme unserer Bevölkerung und unserer Bevölkerungskraft eintritt, dann stehen wir vor einem der ernstesten Probleme der Zukunft unseres Volkes, und ich glaube, daß es wohl berechtigt ist, auf diesem Gebiete von einer Mindestforderung, von einem „Existenzminimum" in bezug auf die Wohnung zu sprechen und als solches eben das zu bezeichnen, was ich vorhin sagte: die Möglichkeit der Trennung der Geschlechter und natürlich auch der Fernhaltung familienfremder Elemente von den Schlafräumen der Kinder und der Eltern. Wenn wir das aufstellen, dann kommen wir freilich zu einem Ideal, von dem wir heute recht weit entfernt sind, und das schon fast als unerreichbar erscheint. Ich spreche nicht vom Einfamilienhaus des englischen Arbeiters mit einem Gärtchen, soweit gehen diese Wünsche noch gar nicht, obwohl ich freilich im Inneren die Hoffnung trage und aus der neueren Entwicklung auch in Deutschland die Zuversicht schöpfe, daß wir in einer Generation wenigstens so weit sein werden, daß die obere Schicht der Gelernten und besser bezahlten Arbeiter auch das Maß von Befriedigung des Wohnbedürfnisses in einer „Gartenstadt" finden wird, wie es der gelernte Arbeiter in England heute

schon hat. Aber nein, für die Erfüllung dieser Mindestforderung, die wir uns stellen müssen aus sittlichen Gründen, ist das ja nicht einmal nötig; da brauchen wir nicht soweit zu gehen, da brauchen wir nur zu verlangen, daß die normale Arbeiterfamilie mit der normalen Kinderzahl sagen wir einen Wohnraum, der zugleich auch Küche sein kann, und drei getrennte Räume zum Schlafen für die Eltern und die Kinder beiderlei Geschlechtes hat.

Als ich diese Forderung auf dem letzten internationalen Wohnungskongreß in Wien aussprach, da lächelte mir einer aus der Korona, der mir unglücklicherweise sehr nahe gegenübersaß, spöttisch oder höhnisch zu. Das war, wie sich herausstellte, ein Berliner Hausbesitzer (Heiterkeit), und als ich ihn darauf festnagelte und sagte, es wäre nichts zu lachen, da sagte er: ja, er hätte über eine so utopische Forderung doch lachen müssen, denn das hätte ja in Berlin nicht einmal der Mittelstand. (Sehr richtig!) Meine Damen und Herren! Kann man eine weitergehende und vernichtende Kritik über unsere Wohnungszustände in den größten Städten des deutschen Reiches fällen, als die, daß man sagt, daß nicht einmal der Mittelstand das hat?

Damit hängt aufs engste zusammen die dritte Bedeutung der Wohnungsfrage für die Gesamtheit, für das Allgemeinwohl und damit für den Staat, welcher sich nach der heutigen Staatsauffassung die Aufrechterhaltung dieser Allgemeingüter zur Aufgabe gestellt hat: es ist die allgemein kulturelle Bedeutung der Wohnungsfrage.

Ich brauche darüber nur wenige Worte zu verlieren. Was kann unter solchen Verhältnissen an Kultur gedeihen, wie kann unter den Verhältnissen, unter denen die große Masse der großstädtischen Bevölkerung, vor allen Dingen die arbeitenden Klassen, heute bei uns leben und wohnen, „Kultur" d. h. eine gewisse Einheitlichkeit, eine gewisse Harmonie der Lebenshaltung und Lebensführung — denn das ist doch wohl das Wesen der Kultur — entstehen, wie kann Kultur entstehen bei dem unglücklichen Nomaden, der von Wohnung zu Wohnung gejagt wird? Ich brauche Sie ja nur zu erinnern an die mir hier nicht zur Verfügung stehende Statistik des Wohnungswechsels der großen Masse unserer großstädtischen Bevölkerung. Der großstädtische Arbeiter ist ein Nomade, ein Heim hat er nicht, und wie kann ohne Heim wirkliche Kultur gedeihen? Das ist ein sehr ernster Punkt, den wir gerade heute nicht vergessen sollten, wo wir so viel sprechen von und uns so viel beschäftigen mit neuer „künstlerischer Kultur" unseres Volkes. Ja, wir machen große Fortschritte damit, wir haben Siege errungen im Zeichen dieser künstlerischen Kultur, der Hebung der Qualitätsarbeit, im internationalen Wettbewerb. Vor wenigen Tagen hat in Dresden der „Deutsche Werkbund" getagt, der gerade diese Aufgabe auf sein Programm gesetzt hat. Aber ich glaube, das ist mir gerade bei diesen Verhandlungen, an denen ich teilgenommen habe, stark zum Bewußtsein gekommen, wir dürfen bei dieser neuen künstlerischen Kultur, die von so großer volkswirtschaftlicher Bedeutung ist — denn auch ich bin der Meinung, daß unsere Industrie vor allen Dingen Qualitäts-

arbeit leisten muß — doch auch nicht die soziale Seite vergessen, und wir müssen uns, wie mir scheint, in diesem Augenblicke vor einer großen Gefahr hüten: vor der Gefahr, daß die künstlerische Hebung der Kultur zu einem Ästhetentum einer verhältnismäßig kleinen oberen reichen Schicht unseres Volkes führt. Es ist die schwierige Aufgabe und das ernste Problem, das gerade heute auf diesem Gebiete besteht: wie können wir diese künstlerische Hebung der Kultur, die uns am Herzen liegt, und in der wir unbestreitbar in den letzten Jahren Fortschritte gemacht haben — man braucht nur die Hygieneausstellung als solche, die Gebäude usw. anzusehen, um den glänzendsten Beweis dafür zu haben! — wie können wir diese künstlerische Kultur unserem ganzen Volke zuführen, so daß sie dem ganzen Volke zuteil und nicht zum Privilegium einer kleinen reichen Minderheit wird?

Aller Kulturfortschritt, das wissen wir ja alle, vollzieht sich in Wellenbewegungen, vollzieht sich durch einen Wechsel des intensiven und extensiven Kulturfortschrittes, vollzieht sich im wesentlichen dadurch, daß zuerst bei einer wohlhabenden oberen Schicht neue kulturelle Bedürfnisse entstehen und Befriedigung finden, und daß diese Bedürfnisse dann durchsickern, erweitert werden, daß die Massen Anteil bekommen und dadurch auch ein Stück gehoben werden. Er muß sich aber auch so vollziehen, und wenn sich nicht organisch eine solche extensive Ausbreitung der Kultur an die Periode des intensiven Kulturfortschrittes anschließt, dann kommt es zu jener unheilvollen Scheidung eines Volkes in die „zwei Nationen", von denen Disraeli mit Bezug auf die die 40er Jahre des 19. Jahrhunderts in England gesprochen hat, dann kommt es unter Umständen zu den gewaltsamen Ausgleichungen, die das ganze Staatswesen erschüttern, und so hat gewiß auch der Staat nicht am wenigsten ein Interesse daran, daß dieser Kulturfortschritt auch einen sozialen Charakter bekommt, und daß er zu einer Hebung nicht nur der oberen Schichten des Volkes, sondern des ganzen Volkes in der materiellen Kultur führt.

Aber, meine Damen und Herren, davon kann nach meiner Überzeugung nicht die Rede sein bei unseren heutigen Wohnungsverhältnissen, sondern die Vorbedingung für eine solche künstlerische Volkskultur scheint mir nur gegeben in der Umgestaltung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen, wie sie eine Kulturbewegung, etwa wie die der „Gartenstadtbewegung" anstrebt: nur in der Auflösung und Dezentralisation der Siedelungsweise, in der Schaffung eines „Heimes" vor allen Dingen, soweit dies möglich ist, sind die Voraussetzungen auch für diese künstlerische Kultur gegeben. Bei den Kreisen, für die es möglich ist, dies zu schaffen, wird sie zuerst einsetzen und wird sie zuerst verwirklicht werden können.

Auch eine andere Kulturbewegung unserer Tage, die erfreulicherweise wachsend an Einfluß gewinnt, und die gerade hier in Sachsen in erheblichem Maße ihre Heimat hat und schöne Erfolge gezeitigt hat, die „Heimatschutzbewegung", darf nicht dazu führen, daß die Schönheiten der Heimat, kulturelle und Naturschönheiten, durch sie nur geschützt werden für eine Minderheit von ästhetisch Genießenden, sondern sie muß viel weiter gefaßt werden und sie wird ja auch viel weiter gefaßt, gerade in Ihrem Lande:

sie hat auch die Aufgabe, den Massen der Bevölkerung eine menschenwürdigere Siedelung, eine menschenwürdigere Wohnung, angepaßt den alten überlieferten Verhältnissen, in Harmonie stehend mit ihrer Umgebung, zu verschaffen. Der beste „Heimatschutz" ist, dem Volke wieder ein Heim zu schaffen. (Bravo!)

Endlich ein Wort nur über die vierte Bedeutung, die politische Bedeutung der Wohnungsfrage für den Staat. Da ist vor allem ihre Bedeutung in militärischer Beziehung. Der Herr Graf Posadowsky hat gestern in seinem Einleitungsvortrag auch schon darauf hingewiesen, welch schädliche Bedeutung und welch schädliche Folgen die große Menschenanhäufung, die Dichtigkeit des Wohnens, die ungesunden Zustände, die sich daraus entwickeln, in den Großstädten auf das Heeresersatzgeschäft, auf die Wehrfähigkeit unseres Volkes ausüben, und wenn die Statistik, die wir darüber haben, wohl auch nicht ohne weiteres verwendet werden kann, weil insbesondere bei dem außerordentlich geringen Anteil, den Berlin in bezug auf die Heerestauglichkeit aufweist, auch noch andere Umstände ersatztechnischer Natur mitsprechen — Verschiedenheit in der Höhe der Anforderungen in den verschiedenen Teilen des Reiches —, so kann es doch nicht ohne Bedeutung sein und nicht ohne Zusammenhang mit diesen Wohnungszuständen, daß wir ganz genau nach der Dichtigkeit der Bevölkerung die Militärtauglichkeit sich im umgekehrten Verhältnis verändern sehen, daß wir sehen, daß die geringste Militärtauglichkeit in Berlin vorhanden ist, und daß sie hier auch am stärksten abnimmt; daß sie dann größer wird, schon in den weniger großen Städten, um am größten in den kleinen Gemeinden und auf dem Lande zu werden, obwohl auch hier in neuerer Zeit eine Abnahme erfolgt. Um welche hohe Ziffern es sich bei der Abnahme der Wehrfähigkeit handelt, sei nur dadurch hervorgehoben, daß die Militärtauglichkeit in Berlin 1907 von den in Berlin geborenen zur Abfertigung gelangenden jungen Männern nur 38, 1908 nur 34, gegen 60 bezw. 59 in der Gesamtheit der Städte über 50 000 Einwohner und 70 im Durchschnitt des Reiches betrug. Wenn, wie gesagt, in Berlin auch andere Momente mitwirken mögen, ein gewisser Zusammenhang muß auch hier bestehen.

Wenn dem aber so ist, so sollte man denken, daß in einem Staate, der wie der deutsche Staat und wie vor allen Dingen der preußische Staat, in erster Linie angewiesen ist auf die Wehrfähigkeit und Waffenfähigkeit seines Volkes, dieses Moment allein, das in der ganzen Geschichte der preußischen Sozialpolitik, in der Bauernbefreiung, dem „Bauernschutz" und anderswo, immer eine ernste Rolle gespielt hat, auch im vorliegenden Falle für den Staat ausschlaggebend sein müßte, und dann verstehen wir es wirklich nicht, wie dieser Staat und gerade das Kriegsministerium einen Handel abschließen konnte, wie den über das Tempelhofer Feld! (Lebhafte Zustimmung.) Und dann verstehen wir es ebensowenig, wie derselbe Staat, der auf der anderen Seite sein Interesse für die Wohnungsfrage versichert und betätigt, als Fiskus die Waldflächen um Berlin, die Lungen der Bevölkerung, die gerade bei der Berliner Art der Wohnweise so wichtig sind — so viel wichtiger als in irgend einer anderen Stadt,

z. B. in einer englischen Stadt, aus fiskalischen Gründen veräußern und der Bebauung überantworten kann. Vom Januar 1901 bis zum April 1910 hat der fiskalische Waldbestand um Berlin sich innerhalb der 20 Kilometer-Zone von 14 000 Hektar auf 12 000 Hektar, innerhalb der 25 Kilometer-Zone von 27 000 Hektar auf 24 000 Hektar verringert, in den letzten 10 Jahren sind allein innerhalb der 20 Kilometer-Zone die forstfiskalischen Wälder um nicht weniger als ein Siebtel verringert worden.

Meine Damen und Herren! Wenn wir uns dies alles vergegenwärtigen — ich habe hier natürlich nur in ganz groben Zügen das wenigste von den Zusammenhängen aufzeichnen können, die die Wohnungsfrage mit dem Volkswohl im Ganzen, mit der Volksgesundheit und damit mit dem Staate hat, — so sehen wir, daß die Wohnungsfrage eigentlich auf fast allen sozialen Gebieten zu Grunde liegt — für die Fragen der Tuberkulosesterblichkeit, der Säuglingssterblichkeit, für den Alkoholismus, um nur noch einmal die wichtigsten herauszugreifen, — und daß eine Lösung diese unsere Zeit bewegenden Fragen ohne eine Lösung der Wohnungsfrage immer nur ein Herumdoktern an den äußeren Erscheinungen ist, aber nicht die Wurzel des Übels beseitigt. Wenn dem aber so ist, so sind wir wohl zu der Frage berechtigt: hat der deutsche Staat diese fundamentale Bedeutung der Wohnungsfrage für das ganze Volkswohl und die ganze Volkskultur wirklich in ihrem ganzen Umfange schon erkannt und gewürdigt, hat er die Pflichten, die sich daraus für ihn ergeben, in hinreichendem Maße erfüllt? Ich glaube, wir werden diese Frage kaum zu bejahen vermögen. Gewiß, es ist in den einzelnen Staaten wie auch im Reiche sehr viel auf dem Gebiete der Wohnungsfrage getan worden — das wollen wir ganz gewiß dankbar anerkennen: der Staat hat ja selbst unmittelbar Wohnungen produziert für seine Beamten und Arbeiter, er hat eine Anzahl von Millionen direkt an gemeinnützige Baugenossenschaften zur Verfügung gestellt, die Staatsbeamte und -Arbeiter unter ihre Mitglieder zählt. Aber, meine Damen und Herren, diese paar Millionen — ich spreche nicht von den vielen Millionen der Versicherungsanstalten, denn die sind nicht unmittelbar Staatsleistung — diese paar Millionen, die der Einzelstaat und das Reich im Jahre gegeben haben, und sie werden ja nun auch verringert werden, was sind sie anders als Tropfen auf einen heißen Stein?

Wir haben in den Verhandlungen des heutigen Tages von einem interessanten Versuche auf diesem Gebiete in unserem Nachbarland Österreich gehört. Österreich, das — die Herren haben es ja selbst zugestanden, man darf es deshalb sagen, ohne ihnen zu nahe zu treten — auf dem Gebiete der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik sehr zurückgeblieben war, hat in dieser Frage der unmittelbaren Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Staat einen Schritt getan, der vor allen Dingen prinzipiell sehr erheblich über das hinausgeht, was das Deutsche Reich und die deutschen Einzelstaaten bisher getan haben und der, wenn er glückt, uns Österreich auf diesem Gebiete vorausbringen kann, nicht nur dadurch, daß auf dem Wege der indirekten Subventionierung durch Garantierung ein viel größeres Kapital dem gemeinnützigen Woh-

nungsbau zugeführt werden kann, als der Staat je unmittelbar zu geben in der Lage ist, sondern vor allen Dingen dadurch — und das ist, glaube ich, heute in den Mitteilungen der Herren aus Österreich noch nicht ausdrücklich hervorgehoben worden —, daß der österreichische Staat diesen Wohnungsfürsorgefonds und diese Garantierung von Privatkapitalien, vor allen Dingen der Hypothekenbanken, der Sparkassen usw., die über die Mündelsicherheit hinaus von 50 Prozent bis 90 Prozent dargeliehen werden, und die er dadurch ausdrücklich als „mündelsicher" erklärt hat —, daß der Staat diese Garantierung zwar zunächst auf die gemeinnützige Bautätigkeit beschränkt hat, aber nicht wie die Dotierungen der deutschen Staaten und des Reiches auf die Baugenossenschaften, die Staatsangestellte oder Arbeiter enthalten, sondern auf Baugenossenschaften im allgemeinen ausgedehnt hat. Er hat damit also das Prinzip anerkannt, daß der Staat nicht nur seine eigenen Arbeiter und Angestellten in dieser Weise unterstützen muß, sondern alle, und nicht nur die Arbeiter: die ganzen Bevölkerunskategorien, die mit ihnen gleich stehen, sind dort in Bezug auf die Kleinwohnungen als Objekt dieser Betätigung gedacht.

Wir haben ferner in Deutschland, wie wir alle wissen, in einigen deutschen Einzelstaaten, in einigen Regierungsbezirken auch eine mehr oder weniger befriedigende Lösung der Wohnungsgesetzgebung, der Wohnungspolizei und der Wohnungsinspektion, erhalten, aber wir haben noch immer in dem größten Staate des deutschen Reiches kein Wohnungsgesetz; wir warten noch immer vergeblich darauf, was aus dem in der Versenkung verschwundenen Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes werden soll. Dieser Entwurf, so mangelhaft er in einigen Punkten gewesen sein mag, hat doch einen großen Fortschritt bedeutet, vor allen Dingen insofern, weil er sich nicht auf die Wohnungsgesetzgebung im engeren Sinne des Wortes beschränkte, wie sie von den anderen Staaten verstanden wird, auf Vorschriften in Bezug auf die Qualität der Wohnungen, auf die Durchführung von Wohnungsinspektionen und dergleichen, sondern weil er auch an die Frage des Bebauungsplanes herantrat und damit an das, was die Verhandlungen der letzten Tage als die eigentlichen Grundursachen der üblen Wohnungszustände in Deutschland gezeigt haben: daß unsere Städte nicht bauen lassen und vielfach nicht gebaut haben wollen, wie es das Bedürfnis der Bevölkerung mit sich bringt, daß Wohnungen nicht nach dem Bedürfnis der großen Masse der Bevölkerung, sondern nach viel höheren Bedürfnissen, die diese zu bestreiten nicht imstande sind, gebaut werden, daß wir drei Viertel der Bevölkerung haben, die Kleinwohnungen haben müssen, daß aber bei den Bebauungsplänen von vornherein darauf fast nirgends genügend Rücksicht genommen wird.

Meine Damen und Herren! Wir müssen diese Forderung nach einem preußischen Wohnungsgesetz immer und immer wiederholen, bis sie erfüllt wird! Und noch viel weiter sind wir natürlich entfernt von der Erfüllung der viel weiter gehenden und selbst vielen Wohnungsreformern als utopisch erscheinenden Forderung eines Reichswohnungsgesetzes, und doch möchte ich auch an dieser Stelle, bei der Tagung dieses Vereins, der früher „Verein Reichswohnungsgesetz" hieß, so utopisch es scheinen mag, diese

Forderung wieder stellen. Man komme nicht immer mit den großen Unterschieden, die in den verschiedenen Teilen des Deutschen Reiches und in den verschiedenen Teilen von Preußen bestehen, und die es unmöglich machten, eine generelle Regelung vorzunehmen. Unterschiede bestehen fast in jedem deutschen Einzelstaate, auch in Staaten, die, wenigstens auf dem Gebiete der Wohnungsinspektionen, der Wohnungspolizei, eine einheitliche Gesetzgebung geschaffen haben. Das ist kein prinzipielles Hindernis. Gewisse generelle Mindestanforderungen, die wir als das Existenzminimum der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses bezeichnen müssen, müßten von Rechts wegen für das ganze deutsche Volk festgelegt werden. Darüber hinaus ist dann ein weiter Spielraum für die Berücksichtigung lokaler Verschiedenheiten, und zwar müßte dieses Reichswohnungsgesetz, wie es das preußische Gesetz wollte, ein Wohnungsgesetz im weiteren Sinne des Wortes sein, ein Wohnungsgesetz, das nicht nur die Anforderungen, die in bezug auf Belegung, Feuchtigkeit, Trockenheit, Höhe, Beleuchtung der einzelnen Wohnräume zu stellen sind, regelt, — die ja doch heute nirgends durchgeführt werden können, weil es an Wohnungen fehlt, weil sie den Wohnungsmangel nur vermehren würden —, sondern es muß weiter gehen, es muß, wie es der preußische Wohnungsgesetzentwurf auch tun wollte, in sich auch die Vorschrift der Erlassung von nach gewissen großen Gesichtspunkten gestalteten Bebauungsplänen schließen. —

Meine Damen und Herren! Drüben in Ihrer Nachbarstadt Dresden ist jene glänzende Ausstellung für Hygiene — ein glänzendes Denkmal deutschen Geistes, ein glänzendes Denkmal deutscher Wissenschaft, ein glänzendes Denkmal aber auch deutschen Reichtums und der Höhe der materiellen Kultur, die in unserem Volke in der neueren Zeit erreicht worden ist. Aber, meine Damen und Herren, die Kultur eines Volkes können wir nicht messen und wird die Geschichte einst nicht messen an den Höhen dieses Volkes, sondern an den Niederungen, daran, wie die Massen der Bevölkerung, die arbeitenden Klassen der Bevölkerung leben und vor allen Dingen auch wohnen, und in jenen Hallen der Dresdner Ausstellung können Sie auch in erschreckender Weise sehen, was die Kehrseiten dieser modernen materiellen Kultur sind. Nehmen Sie den an allen Verkaufsstellen ausliegenden Spezialkatalog des Redners zur Hand, den Sie heute an meiner Stelle hätten hören sollen, über „Entartung und Rassenhygiene" von Professor Gruber in München und ersehen Sie daraus die erschreckenden Begleiterscheinungen, die die moderne großstädtische Kultur mit sich bringt, — dann glaube ich, wird man sagen müssen, daß der Staat, der diese Ausstellung unterstützt und gefördert hat, vor allen Dingen selbst dort lernen möge, was er dort lernen kann, und daß das große Auge des Plakates der Ausstellung auch den Staat durchbohrend und faszinierend anblicken möge wie jeden Betrachter, bis er seine Pflicht auf diesem Wege in ganz anderem Umfange als bisher voll getan hat. Dann muß man wünschen, daß er denkt an das Wort des englischen Dichters:

„Is it well, that while we range with science, glorying in the time,
City children soak and blacken life and soul in city slime?

(„Geht es, daß, dieweil wir rühmen unsrer Wissenschaften Tat,
Großstadtkinder sich vergiften Leib und Seel' im Schmutz der Stadt?")

und eines anderen Wortes eines anderen englischen Dichters, mit dem ich schließen möchte, Goldsmith's, des Verfassers des Pfarrers von Wakefield:

„Schlecht fährt ein Land, der Übel leichtes Spiel,
Wo Reichtum wuchs, doch Menschenkraft verfiel!"

(Lebhafter, langandauernder Beifall).

Vorsitzender Landrat Berthold aus Blumenthal: Sie sind nun selber in der Lage gewesen, zu beurteilen, wer vorhin Recht gehabt hat, der Herr Professor mit seiner bescheidenen Befürchtung, oder ich mit meinem fröhlichen Vertrauen, es würde sich um ein Pflücken von reifen Früchten von einem Baume handeln, und der warme Beifall, Herr Professor, hat Ihnen zu erkennen gegeben, daß in diesem Fall die Versammlung mir Recht gegeben hat. Ich sage Ihnen herzlichen Dank für Ihr Eintreten und herzliche Glückwünsche zu Ihrem schönen Vortrag. (Erneuter großer Beifall.)

Zweiter Vortrag:

Die Wohnungsfrage und die Frauen.

Fräulein **Paula Müller**-Hannover (Vorsitzende des Deutsch-Evangelischen Frauenbundes): Hochgeehrte Versammlung! Das Thema, die Wohnungsfrage und die Frauen, auf die Tagesordnung dieses Kongresses setzen, heißt die Frage bejahen, ob die Frauen an der Wohnungsreform interessiert sind, und es heißt weiter, daß in den unsern Kongreß vorbereitenden Kreisen, die ja auch schon Frauen zugezogen hatten, Einstimmigkeit darüber besteht, daß zur Durchführung der Wohnungsreform die Mitarbeit der Frauen als unentbehrlich angesehen wird. Ich darf nun auch die geehrte Versammlung bitten, ihrerseits Stellung zu nehmen zu der Frage: Die Wohnungsreform und die Frauen.

Es gilt zu untersuchen, wie weit die Frauen daran interessiert sind, daß die heutigen Verhältnisse im Wohnungswesen geändert werden, und dann, auf welchen Punkten nun die Frauen mithelfen können, damit den Worten Taten folgen, damit die Abhilfe der Schäden auch wirklich bewirkt werde. Es muß ja endlich auch einmal ein Anfang gemacht werden. Der Beifall, den Sie eben meinem Herrn Vorredner gezollt haben, zeigt es, daß Sie von der Notwendigkeit auch durchdrungen sind: es muß ein Anfang gemacht werden, daß die Wohnungsreform nicht nur hier und dort, sondern im weiteren, im ganzen Umfang aus dem Bereich der Wünsche in das Gebiet der Errungenschaften gepflanzt wird. Daß Schäden, tiefe Schäden vorhanden sind, haben wirklich die Verhandlungen dieser Tage, haben schon die des Ersten Deutschen Wohnungskongresses hinlänglich bewiesen; und sie sind vorhanden und bleiben vorhanden, wenn es auch hie und da aus Interessenkreisen in Abrede gestellt wird. Und diese

Schäden sind keineswegs nur dem Auge des Kundigen erkennbar. Auch der Laie, wenn er überhaupt nur einen einigermaßen offenen Blick für das Wohl und Wehe unseres Volkes hat, kann heute nicht mehr an der Tatsache vorüber, daß eine Wohnungsfrage vorhanden und daß ihre Beantwortung trotz langjähriger ernsthafter Bemühungen, trotz anerkennenswerter Einzelbesserungen, im ganzen noch nicht gefunden ist, und daß wir daher eine Reform mit allen Mitteln anzustreben haben.

Es ist nicht meine Aufgabe, die Ursachen des vorhandenen Notstandes zu beleuchten. Der erste Wohnungskongreß hat in dieser Beziehung bereits grundlegende Arbeit geleistet, und die Verhandlungen der letzten Tage haben hier fortgearbeitet. Auch würde ich es keineswegs wagen, an das große volkswirtschaftliche Problem, das so fest verankert ist in der finanzpolitischen Grundlage unserer gesamten Verhältnisse, in dem Sinne heranzutreten, daß ich allgemeine Reformvorschläge vor Ihnen, meine Herren und Damen, zu erörtern unternähme. Aber ich darf es versuchen, Sie einzuführen in den Ausschnitt des Wohnungswesens, in den wir Frauen nur allzusehr Einblick gewonnen haben, der jeder sozial arbeitenden Frau immer wieder die Überzeugung weckt und stärkt: alle unsere Arbeit auf dem Gebiet der Sozialreform, vornehmlich die für den Kinderschutz, die Jugendfürsorge, für Besserung der sittlichen Zustände, für vertiefte Volksbildung und überhaupt für den kulturellen Fortschritt — kurz: alle Arbeit an der Volkswohlfahrtspflege wird immer wieder lahmgelegt durch die namentlich in unseren Großstädten vorhandenen, aber auch in unseren mittleren und kleineren Städten durchaus nicht so seltenen schreienden Mißstände in den Wohnungsverhältnissen.

Brauche ich überhaupt nach den Erörterungen dieser Tage, brauche ich vor allen Dingen nach den Schilderungen meines Herrn Vorredners hier noch zu versuchen, Bilder zu zeichnen, die einen Begriff geben von der Not, von der sich unser Volk in breiten Schichten nicht frei machen kann? In diesem Kreise ist es bekannt, daß über ein Drittel der Bevölkerung unseres Vaterlandes in Wohnungen mit höchstens einem heizbaren Zimmer vegetiert, und hier weiß man, daß die statistischen Erhebungen es festgestellt haben, daß gerade in kleineren und armseligen Wohnungen unverhältnismäßig viel Menschen wohnen, daß die 6-, 7- und 8-Zimmer-Wohnungen im Verhältnis vom 4ten, 5ten und 6ten Teil der Zahl der Menschen bewohnt werden, die in den 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen existieren. Hier weiß man weiter, daß die Kleinwohnungen Deutschlands den Mindestanforderungen, die an Luft und Raum für den Menschen gestellt werden, meistens nicht entsprechen, daß die Anforderungen in der Beziehung auf ein sehr geringes Minimum herabgedrückt werden müssen, und hier ist es bekannt, daß dann die Hygiene dieser kleinen Wohnungen nicht den normalen Ansprüchen zu genügen vermag.

Herr Professor Fuchs hat hingewiesen auf die großartige Ausstellung im benachbarten Dresden. Auch ich bin durch diese Ausstellung mit offenen Augen gegangen, und ich habe staunend gestanden vor der Entwicklung, vor der Größe, aber ich habe auch tiefe Einblicke getan in das furchtbare Elend, in die Nachtseiten in unserem Volksleben. Und wir

wissen es, und wir haben es dort auch wieder an Tabellen gesehen, daß die grundsätzlichen Bestimmungen über die hygienische Beschaffenheit der Keller-, Dach- und Hinterhauswohnungen in unendlich vielen Fällen einfach nicht festgehalten werden können bei dem Mangel an Kleinwohnungen, daß auch in dieser Beziehung die Zustände mehr als reformbedürftig sind. Gewiß, es suchen ja unsere Bauordnungen, die übrigens von sehr verschiedenem Werte sind, hier und da dafür Sorge zu tragen, daß die Kleinwohnungen gewissen Mindestanforderungen genügen; aber in den meisten Fällen stehen doch selbst diese Mindestanforderungen nur auf dem Papier. Es fehlt an der nötigen Aufsicht, um die Durchführung dieser Mindestanforderungen zu kontrollieren; und selbst da, wo diese vorhanden ist, ist nun die Fürsorge, um Ersatz für Unzulängliches, Besserung für Änderungsbedürftiges zu schaffen, noch äußerst ungenügend. Und das sind alles Verhältnisse, verehrte Anwesende, die die Frau treffen. Denn sie hemmen in einem immer noch nicht genug in Anrechnung gebrachten Umfange die Erfüllung der häuslichen Pflichten, der Pflichten der Mutter. Wie sollen da in einer Familie, bestehend aus Mann, Frau und mehreren Kindern verschiedener Altersklassen, in einer Wohnung, die einen Wohnraum und Küche enthält, die Kinder zu sittlich normal empfindenden Menschen erzogen werden? Und wie soll dann die Frau Ordnung in der Hauswirtschaft und eine nur annähernd ausreichende hygienische Beschaffenheit der Wohnung erzielen? Man klagt heutzutage soviel über die mangelnde Wirtschaftlichkeit der Frau. Die engen Wohnungsverhältnisse, das Unvermögen, in die Wohnung genügend Licht und Luft einzulassen, die stellenweise empörenden Einrichtungen für die Bedürfnisse des Lebens, sie haben schon manche Frau, die anfangs wohl den Wunsch der reinlichen geordneten Haushaltung hatte, erlahmen machen. Das ist sehr schlimm bei guten Gesundheitsverhältnissen; aber wie verdüstert sich dann das Bild, wenn Krankheit und Siechtum hinzukommen! Aus der Bekämpfung der Tuberkulose, Sie haben es eben zahlenmäßig belegen hören, wissen wir, daß ungeheuerliche Zustände durch enge Wohnungsverhältnisse, durch die Überfüllung der Räume, durch die Unmöglichkeit, die elementarsten Schutzmaßregeln gegen diese und andere Seuchen durchzuführen, in vielen, sehr vielen Großstadtwohnungen vorhanden sind. Eine beredte Sprache hat die Choleraepidemie in Hamburg damals geführt. Hat man überall daraus die Lehren gezogen? Gewiß, in Hamburg sind die schlimmsten Mißstände verschwunden. Aber dort und an vielen anderen Orten klagen die Frauen, die durch ihre Arbeit, durch die Armen-, Waisen- und Hauspflege, die Heimarbeiterinnenfürsorge besonderen Einblick haben in die Verhältnisse, wie sie wirklich liegen, daß immer noch eine große Zahl feuchter, ungesunder Räume bewohnt, ja übervölkert sind; und die Frauen, die in diesen Wohnungen leben sollen, sie wissen ein beredtes Wort zu sagen von Krankheit, Elend und Tod. Auf dem internationalen Tuberkulosekongreß ist es ja offen ausgesprochen worden, daß die Lungenschwindsucht und die Sterblichkeit in engem Zusammenhange stehen mit den Wohnungsverhältnissen.

Das sind Zustände, die in den meisten Fällen die Frau noch weit mehr treffen als den Mann. Ist doch die Frau berufen, das, was sie ihr Haus nennt, und was in den nicht begüterten Ständen nur sehr selten ein Heim bedeutet, in Ordnung zu halten, zu einer Stätte behaglichen Aufenthalts auszugestalten; und diese Pflicht, sie bleibt auch der Frau auferlegt, die im Doppelberuf aus wirtschaftlichen Gründen zur Arbeitsleistung außerhalb des Hauses gezwungen ist, eine Pflicht, der sich die Frau um so schwerer und um so widerwilliger unterziehen wird, je beschränkter und unzureichender Raum, Luft und Licht in ihrer Wohnung vorhanden sind.

Und wie wird die Frau, die Mutter, von den Wohnungsverhältnissen betroffen, wenn sie einem Kinde das Leben gibt, und wenn sie diesem Kinde auch nur die notdürftigste Pflege angedeihen lassen will! Die Säuglingsfürsorge ist heute an der Tagesordnung; intensiv an der Wohnungsreform teilnehmen, der Mutter des kommenden Geschlechts zu gesunden Wohnungen zu verhelfen, das ist auch ein Stück wertvoller Säuglingsfürsorge. (Sehr richtig!) Und doppelt wertvoll, weil sie Mutter und Kind nicht trennt. Man frage nur einmal die in der Hauspflege tätigen Frauen, sie werden meine Ausführungen bekräftigen.

Ich habe das Schwergewicht gelegt auf die physischen Folgen der ungenügenden Wohnungen für das Frauenleben. Ich kann auch an den moralischen nicht vorübergehen. Wie liegen gerade sie mit Zentnerlast auf mancher Frau! Glaubt man etwa, daß das Herz der armen Frau unseres Volkes — ich weiß, daß entartete Mütter existieren, sie können aber aus unserer Betrachtung hier ausscheiden — weniger zerrissen wird, als das der Mutter aus den begüterten Ständen, wenn sie sieht, daß ihre Kinder aufwachsen in Verhältnissen, die ihre sittliche Reinheit und Unberührtheit fast zur Unmöglichkeit machen? Wie soll sittliche Reinheit bewahrt werden, wenn, durch die Wohnungsverhältnisse gezwungen, Familienangehörige beider Geschlechter und jeden Alters in einem Raum zusammenschlafen? Fast als ein Wunder muß es uns doch erscheinen, wenn aus solchen Wohnungen heraus Mädchen und Knaben ins Leben treten, die sittlich unverdorben sind. Der enge Zusammenhang zwischen Wohnungselend und Prostitution, zwischen übervölkerten Kleinwohnungen mit Schlafburschen und Schlafmädchen und sittlicher Verwahrlosung ist oft nachgewiesen. Und das sind Dinge und Verhältnisse, die Frauen aller Stände nicht gleichgültig lassen können, nicht gleichgültig lassen dürfen. Die, die für jede Funktion, ich möchte fast sagen, für jede Stunde des Tages, einen anderen Raum in luft-, licht- und sonnenreichen Wohnungen haben, die sollten doch einmal darüber nachdenken, ob sie noch ein Recht haben, auf die herabzublicken und die zu verdammen, die schuldig werden müssen (sehr richtig!), weil weite Kreise es einfach ablehnen, hier über Ursache und Wirkung nachzudenken.

Und dann der Dämon Alkohol! Wir haben es schon aus den Worten des Vorredners gehört — feiert er denn nicht gerade seine größten Herrschertriumphe, wenn die enge, unfreundliche Wohnung den Mann hinaustreibt, wenn die Frau den Versuch macht, die traurige Umgebung zu ver-

gessen? Es hat mich aufs tiefste ergriffen, als ich von einer Frau, die sich redliche Mühe gab, im Kampf ums Dasein sich durchzuringen, die Klage hörte: „Es stände besser mit uns, wenn wir eine andere Wohnung gefunden hätten." Und solche Beispiele sind nicht selten. Und ist es nicht geradezu eine Verhöhnung der schönen Verherrlichung des Familienglückes, des Kindersegens, wenn eine arme Familie von Haus zu Haus ziehen muß, daß der schreckliche Wunsch: „Wären wir nur die Kinder los!" entstehen und ausgesprochen werden kann, weil für die kinderreiche Familie wenig Wohnungen offen stehen? Es ist gar nicht selten, daß die Kinder dann von der Mutter vor der Wut des durch übermäßige Sorgen zur Verzweiflung getriebenen Vaters geschützt werden müssen. Mich hat die Geschichte, die der verehrte Vorredner uns vorhin hier erzählte, nicht zum Lachen gebracht. Mir war sie nur wieder ein Beweis mehr, wie tief das Wohnungselend eingreift in das Leben der Frau.

Im Prinzip billigen wir jedem Menschen ein Recht auf Erholung zu, und die Erfrischung im Freien wird nicht nur vom hygienischen Standpunkt aus gewertet. Aber wie selten ist es doch einer Frau und Mutter, die ihre Arbeitsstätte in der Stadt hat, möglich, sich auch nur ein Minimum dieser Erholung zu gönnen. Die Gärten, die weit ab von den Wohnungen liegen, sie kommen der arbeitenden Frau und Mutter nur in sehr seltenen Fällen zugute.

Das sind Einblicke, meine Herren und Damen, die sozial arbeitende Frauen in das Leben anderer Frauen fortgesetzt tun, und aus ihnen heraus wächst die Erkenntnis, daß die Wohnungsverhältnisse gerade für uns Frauen von großer Bedeutung sind, daß Wohnungselend und Frauenelend eng zusammengehören,, daß eine eingreifende Wohnungsreform die Grundlage aller sozialen Reform bedeuten würde. Und als Frau richte ich daher an Sie, meine Herren, die Sie den Kongreß veranlaßten, an Sie, meine Herren, die Sie zum Gelingen des Kongresses beitrugen, die Bitte, die dringende Bitte: Nun greifen Sie auch die Wohnungsreform mit Entschiedenheit an! Lassen Sie Taten aus den Erörterungen dieser Tage hervorwachsen!

Gewiß, die theoretischen Grundlagen, sie müssen erst besprochen werden; die Besserung hängt, das wissen wir nur zu gut, eng zusammen mit der Bodenpolitik, den Bodenpreisen, der Geldbeschaffung. Und die großen volkswirtschaftlichen Grundlagen unseres Wohnungswesens, sie müssen gründlich erörtert und von allen Seiten beleuchtet werden. Aber als Frau, die schon manchen Einblick getan hat in das Wohnungselend der Frauen, der Mütter unseres Volkes, richte ich diese Bitte, diese dringende Bitte an Sie, meine Herren.

Aber nicht nur die Frau der ärmeren Volksschichten, auch die sogen. „bessersituierte Frau", die aber nicht gut genug situiert ist, um eine Eigenwohnung zu genießen, ist wesentlich interessiert an der Wohnungsfrage, an der Besserung der Verhältnisse.

Die Unzweckmäßigkeit der Wohnungseinteilung, die lächerliche Verwendung des zur Verfügung stehenden Raumes auf Salons, daneben aber die oft so dürftige Berücksichtigung der Schlafzimmer, die in vielen soge-

nannten herrschaftlichen Großstadtwohnungen äußerst mangelhafte Fürsorge für die Wirtschaftsräume, und die ganz besonders in vielen deutschen Städten, nicht nur in Großstädten, absolut ungenügende Unterbringung — anders kann ich es gar nicht bezeichnen — unserer Dienstboten (sehr richtig!), namentlich unserer weiblichen Dienstboten im Dachgeschoß, in Kellerräumen sind die Hauptklagen und die Punkte, in denen die Frauen dieser Stände auch für sich selbst sehr wesentlich interessiert sind an eingreifenden Reformen auf diesem Gebiete. Ich habe kürzlich eine Umfrage in 80 deutschen Groß-, Mittel- und Kleinstädten veranstaltet, um zu hören, wie die Schlafräume der Dienstboten gestaltet sind; und ich habe nur aus einer Stadt gehört, einer größeren Provinzialstadt, daß in den Bauordnungen bei neueren Wohnungen es verboten ist, die Dienstboten außerhalb der Wohnräume der Herrschaften, im sogenannten 4. Stock, unterzubringen. In einer Stadt von 80! Wahrlich, es dürfte wohl im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt angebracht sein, wenn Frauen, vernünftige praktische Hausfrauen, die nun doch schließlich in den Wohnungen leben und die Wirtschaft führen sollen, ein Wort mitzureden hätten bei Aufstellung von Bauordnungen, baupolizeilichen Vorschriften und namentlich bei dem Grundriß von Neubauten (sehr richtig!). Über die Gestaltung der Fassaden unserer Wohnungen wird scharfsinnig nachgedacht; ihre ästhetische Wirkung soll gesichert werden. Für die Ausgestaltung unserer Wohnungen nach der Richtung des praktischen Gebrauchs und der Hygiene, nicht nur des oberflächlichen Eindrucks, geschieht meist sehr wenig. Es leidet die Frauenwelt bis auf einen geringen Prozentsatz, der durch die wirtschaftliche Stellung eben in bevorzugter Lage ist, intensiv mit unter der Wohnungsnot. Sie wird somit auch zum Objekt der Wohnungsreform.

Aber, verehrte Anwesende, die Frauen, die in heutiger Zeit den Beweis des Verantwortlichkeitsgefühles erbracht haben, — ich glaube, wir dürfen das wohl sagen — wollen auch nun Subjekt, Mitträger der Reform sein. Sie wollen eben mithelfen, daß es besser und lichter um uns und in unseren Wohnungen werde. Die Frau wird es sein, die in ganz besonderer Weise berufen ist, an der Wohnungspflege teilzunehmen. Zu dieser Wohnungspflege sollte nun aber auch die Frau von den Behörden herangezogen werden. Frauen müßten in die Wohnungskommissionen oder Wohnungsausschüsse eingereiht werden. In einem ganz geringen Umfang ist dies bis jetzt geschehen, und in einigen weiteren Orten soll es für die nächste Zeit in Aussicht genommen sein. Wo die Frauen herangezogen wurden, hat sich die Einrichtung, wie mir mitgeteilt wurde, durchaus bewährt und das ist nur zu natürlich, weil doch gerade die Tätigkeit der Wohnungspflege der Frau ganz besonders eignet. Sie wird der Frau, die sich in Kleinwohnungen einzurichten hat, nun nicht mit polizeilicher Beaufsichtigung, mit Ge- und Verboten kommen, sondern sie wird ihr eben aus eigener wirtschaftlicher Erfahrung heraus Rat erteilen, mit ihr überlegen, wie die Wohnung denn doch möglichst hygienisch und einwandfrei zu gestalten ist. Unsere Armen-, Waisen- und Hauspflegerinnen, sie haben heute alle bereits

ihren Beitrag zur Wohnungspflege geleistet, und diese Erfahrungen sollten sich unsere Stadt- und Gemeindeverwaltungen nun aber auch zunutze machen. Mit besonderem Nachdruck erwähne ich die gemeinsame Überlegung, das Beraten über abzustellende Übelstände, das in der Einwirkung auf unhygienisches, unordentliches Ausgestalten der Wohnung sehr viel mehr oft nützen kann, als baupolizeiliche Anordnungen, denen eben oft angesichts der realen Verhältnisse einfach gar nicht nachgekommen werden kann. Das Vertrauen, das die Frau der Frau, von der sie eben hauswirtschaftliche Erfahrungen voraussetzt, entgegenbringt, wird hier mitwirken; und daher kann in den meisten Fällen die Frau in der Wohnungspflege ganz andere Resultate erzielen, als der kontrollierende männliche Beamte.

Auf einen Punkt, der die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen noch ganz erheblich verschlechtert, der Ordnung und Hygiene noch wesentlich erschwert, kann die beaufsichtigende Frau einwirken, auf den Punkt der „Putzstube", der sogenannten „guten Stube". Die Wohnungsverhältnisse werden durch sie noch ganz unnötig erschwert, und die „gute Stube" mit ihrer schrecklichen Talmieinrichtung aus dem Abzahlungsgeschäft, sie hat schon manchen wirtschaftlichen Ruin direkt und indirekt verursacht. Fraueneinfluß hat sie schon oft beseitigen können.

Auch auf das Schlafburschen- und Schlafmädchenunwesen kann eine die wirtschaftliche Einteilung mitbedenkende Frau einwirken. Es läßt sich im einzelnen gar nicht aufzählen, wie gerade die Frau mit kleinen Mitteln und Einwirkungen helfen könnte zur Durchführung einer wirklich eingreifenden Wohnungspflege, und auf diesem Gebiet könnten unsere Stadtverwaltungen noch manche wertvolle Kraft einstellen zum Wohle unseres Volkes. Aber nicht nur im Ehrenamt, auch beruflich muß die Frau ihren Platz einnehmen in der Wohnungspflege, der Wohnungsaufsicht. Wir bedürfen dringend der beamteten Wohnungsinspektorin. Bereits auf dem vorigen Wohnungskonreß ist auf die Wichtgigkeit der weiblichen Wohnungsaufsicht ja hingewiesen worden, und damals wurde dem auch lebhaft zugestimmt. Das war im Jahre 1904. Heute, 1911, haben wir im ganzen 3 Wohnungsinspektorinnen, akademisch vorgebildet, und eine Assistentin bei der Wohnungsinspektion in ganz Deutschland. Die Anstellung einer weiteren Inspektorin in Norddeutschland soll in nächster Zeit bevorstehen. Angesichts der statistischen Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse, angesichts der Tatsache, daß immer wieder die Notwendigkeit einer Reform, immer wieder die Notwendigkeit der Einführung einer eingreifenden Wohnungsaufsicht betont wird, erscheint dies kaum verständlich. Man sollte doch heute, 1911, genügend darüber aufgeklärt sein, daß es nicht die Grundlagen des Staatwohls erschüttern heißt, wenn man einer Frau Beamtenqualität zuerkennt. (Sehr richtig!) Und die Erfahrungen, die man mit den wenigen, bisher arbeitenden Wohnungsinspektorinnen gemacht hat, sie berechtigen zu der Behauptung, daß sich die Einrichtung durchaus bewährt. Im Interesse der Wohnungsreform suche man daher die Frauenkraft mobil zu machen und Persönlichkeiten mit offenem Blick und Verständnis für die Aufgaben der Wohnungsaufsicht zu gewinnen. Gewiß, es werden die Frauen, wo sie nur können, unberührt

davon, ob Staat und Kommune die Frauenhilfe wollen und schätzen, ob sie beruflich eingestellt werden oder nicht, doch suchen, auf die Verhältnisse mit allem Nachdruck einzuwirken. Sie werden dies tun, weil eben in Frauenkreisen ein starkes Verantwortlichkeitsgefühl lebendig geworden ist, und weil die Frauen in weiten Kreisen Nächstenliebe in Taten umsetzen möchten. Aber je planmäßiger, je geordneter die Behörden, die Kommunal- und Staatsverwaltungen diese Kräfte einstellen, um so rationeller wird gearbeitet werden für die Wohlfahrt unseres Volkes. Möchte die Zeit kommen, wo unsere Kommunalverwaltungen es erkannt haben, daß sie auf diesem wie auf so manchem anderen Gebiet der kommunalen Fürsorge den Einfluß und die Mitwirkung der Frauen nicht entbehren können, daß die Frauen herangezogen werden müssen zu Gemeindepflichten, daß der Frau dann aber auch das Recht ihrer Pflicht gewährt werden muß. Denn volle intelligente Pflichterfüllung ist auf die Dauer untrennbar von der Verantwortlichkeit, dem Recht zur Pflicht.

Das sind Fragen, die heute vielleicht noch zum Teil umstritten sind, die aber aufs engste verknüpft sind mit dem Anteil, den die Frauen zu nehmen haben an der Wohnungsreform, ja, die bis zu einem gewissen Punkt überhaupt erst einmal bejaht werden müssen, ehe die Frau in die Lage versetzt wird, intelligenten Anteil zu nehmen an der Wohnungsreform. In späteren Zeiten wird man es einfach nicht verstehen, daß in einer Zeit höchster Anspannung aller Kräfte, wo auf dem Gebiete der Volkswohlfahrtspflege immer wieder über Mangel an Kräften geklagt wird, ein Angebot wertvoller Kräfte einfach beiseite geschoben wurde.

So sehe ich die Interessen und die Aufgaben der Frau an der Wohnungsreform. Tausendfältig hat die Frau es erfahren, daß die bestehenden Verhältnisse im Wohnungswesen reformbedürftig sind, und in ernster Erkenntnis der Sachlage ist die Frau auch bereit mitzuhelfen. Sie will gern die Gesundung der Verhältnisse mit anbahnen und fördern.

Ich verkenne keineswegs die Tatsache, daß unser heutiges Wohnungselend aufs engste verknüpft ist mit unserer gesamten wirtschaftlichen Entwicklung, daß die ungeheure Ansammlung von Menschen auf dem Boden unserer Großstädte die notwendige Folge war von der Umwandlung des Agrarstaates in den der Industrie, und daß der mächtige Aufschwung unserer Industrie es ist, der die Konzentration der Menschenmassen, also eine der Hauptursachen des Wohnungselends, verursacht. Ob und wie dem abzuhelfen ist, darüber haben wir im einzelnen die scharfsinnigen Erörterungen der Redner dieser Tage gehört. Dazu habe ich nicht Stellung zu nehmen. Schließlich können wir ja auch nicht wünschen, daß die deutsche Industrie auf dem Weltmarkte weniger leistungsfähig dastehe. Aber was geschehen kann mit Staatshilfe und mit vermehrter kommunaler und Privatfürsorge, ist die Ausdehnung und Erleichterung des Kleinwohnungsbaues. Suchen Sie, meine Herren, dem einzelnen Bauunternehmer den Bau von Kleinwohnungen möglichst lukrativ zu gestalten; und die Pflege dieser Wohnungen und ihre geordnete Aufsicht, sie kann in vermehrtem Umfange auch heute schon erstrebt werden. Das würde ein Stück wertvoller Volkserziehung, ein kultureller Fortschritt von weittragender Bedeutung sein.

Möchten die Verhandlungen dieser Tage dazu dienen, daß es in weiten Kreisen mitempfunden wird, wie tiefgehend die Schäden sind, die hier behandelt wurden, wie es nottut, die bessernde Hand anzulegen. Möchte die ungeheure Bedeutung der Wohnungsfrage recht erkannt werden und bei vielen den intensiven, energischen Wunsch, eine Besserung herbeizuführen, geweckt und befestigt haben. Möchte, wie es gestern ausgesprochen wurde, in dem Ringen der die Reformmöglichkeiten Prüfenden der Sozialpolitiker die Oberhand gewinnen und dann auch den bedächtigen Finanzpolitiker mit sich fortreißen. Zahlreiche deutsche Frauen haben mit Spannung auf den Verlauf dieses Kongresses gewartet, und von seiner Wirkung erhoffen sie viel. Ihre Hoffnung geht dahin, daß durch die Taten, die nun den Worten folgen sollen, unzähligen Frauen die Behausung wieder zur Wohnung und die Wohnung wieder zu einem Heim werde! (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Landrat Berthold: Meine Damen und Herren! Meiner verehrten Landsmännin, Fräulein Müller aus Hannover, sage ich den allerherzlichsten Dank. Dem Appell, den sie an uns Mannsvolk gerichtet hat, wir sollten nun in der Wohnungssache unsere Schuldigkeit tun und einmal Taten folgen lassen, werden wir nach besten Kräften entsprechen. Es ist nur nicht immer so einfach, Taten zu begehen. Man möchte ganz gern und kann es nicht immer, und wenn ein Mann sich finden sollte innerhalb oder außerhalb des Saales, der das fertig kriegte, dem Privatunternehmer den Kleinwohnungsbau überaus angenehm und nützlich zu machen, das sollte uns allen eine unsinnige Freude machen. (Heiterkeit.) Wir hoffen auf alle Fälle, daß das mal in Erfüllung geht. Im übrigen aber kann ich für meine Person sagen: es hat mir eine große und herzliche Freude gewährt, daß von berufener Seite aus im Kampf gegen das Wohnungselend uns angeboten ist, dienstlich und außerdienstlich, die Bundesgenossenschaft der Damen. Wenn Sie, meine Damen, erst einmal sich dafür ins Zeug legen und über die betreffenden Maskulina kommen, daß die die Sache in Gang bringen, dann werden wir bald siegen. Allerherzlichsten Dank! (Erneuter Beifall.)

Wenn ich dann dem dritten Herrn Redner das Wort erteile, darf ich vorausschicken, daß er eben in Frankfurt derjenige war, der die öffentliche Versammlung des Ersten Deutschen Wohnungskongresses auf das hohe Niveau erhob, Herr Friedrich Naumann. Er steht heute vor der Aufgabe, seinen eigenen Rekord schlagen zu müssen. (Der lebhafte Beifall unterbricht die Worte des Vorsitzenden.)

Dritter Vortrag:

Wohnungsfrage und Industrie.

D. **Friedrich Naumann**, M. d. R.: Wir wollen praktisch miteinander reden über Industrie und Wohnungsfrage.

Unter Industrie stellen wir uns vor alles was zum Bergwerk, zur Fabrikation, zum Handwerk und verwandten Gewerben gehört. Auf

diesem Gebiet sind beschäftigt etwa 9 Millionen von Gehalt oder Lohn lebende Arbeitskräfte: da sind mit eingerechnet die Angestellten der Industrie und die weiblichen Arbeitskräfte. Veranschlagen wir auf Grund von Rechnungen, die ich hier nicht im einzelnen vortragen kann, daß diese 9 Millionen im Jahre zusammen eine Einnahme von 14 Milliarden Mark haben, so wollen wir versuchen, von da aus den Anteil uns zurechtzudenken, den nun die Wohnungsfrage für die Industrieangestellten und Arbeiter hat. Wir kennen aus dem Jahrbuch des Vereins, der uns hier zusammen eingeladen hat, die städtischen Verhältnisse, in denen bis zu einem Fünftel des Einkommens, des Lohns in Wohnungen veranlagt werden muß. Draußen in der Provinz sind die Summen zum Teil niedriger. Ein Teil der Arbeitskräfte, die hier in Betracht kommen, sind ja auch nicht einer eigenen Wohnung bedürftig. Veranschlagen wir also, nur um eine Anschauung zu haben, daß es sich um annähernd rund zwei Milliarden Mark jährlich handelt, welche aus Lohn und Industriegehalt in Wohnungen veranlagt werden; ein kleiner Teil dieser 2 Milliarden geht als Verzinsung von eigenen Häusern. Aber jeder, der die Arbeiterverhältnisse kennt und die Industrieangestellten, weiß, daß das tatsächlich doch nur ein sehr geringer Teil im ganzen ist. Der bei weitem größte Teil davon wird in Mietswohnungen veranlagt.

Nun müßte es ein kaufmännisch-technisches Talent auf das höchste reizen, sich die möglichst praktische Veranlagung dieser jährlich 2 Milliarden in Wohnungen als großes kaufmännisch-technisches Problem vorzustellen. Hier aber beginnt das, worüber wir uns wundern müssen; während nämlich die Aufgaben, die Fabriken, die Bahnhöfe möglichst gut anzulegen, die Talente geradezu fesseln und bis aufs intensivste beschäftigen — Leipzig gibt in seinem neuen Bahnhof uns davon wieder ein Beispiel —, so kommt durchaus kein Talent in die Höhe auf dem Gebiet des Privatwohnungswesens. Denn wenn irgendein Gebiet sozusagen den Eindruck macht, daß es an der Modernität nicht oder nur kaum Teil hat, so ist das dieses der Einrichtung dieser Wohnungen. Ich fange gar nicht die Sache von der moralischen Seite an, nicht als ob ich sie nicht ebenso hoch achte wie die andere; aber ich weiß, es gibt Leute, auf die kann man einen viel besseren Eindruck machen, wenn man ihnen gar nicht moralisch kommt (Heiterkeit), sondern ihnen einmal bloß sagt: dieses Zeitalter der Technik ist fortschrittlich schaffend auf all den Gebieten, wo es positive technische Anlagen herzustellen gibt, und verliert diese Eigenschaft, sobald es sich darum handelt, Menschen unterzubringen.

Ich will nicht sagen, daß für unsere Volkswirtschaft diese 2 Milliarden Mark an sich unerträglich hoch sind. Wir haben sie bisher getragen und die Industrie ist dabei nicht zurückgegangen. Die Lebensdauer des Einzelnen ist gestiegen. Keiner von uns wird glauben, daß wir unter die Summe jemals wieder herunterkommen, die heute gegeben wird; eine alte Erfahrung in Finanzfragen, daß man im großen und ganzen Ausgaben, die einmal bewilligt worden sind, bis in Ewigkeit weiter zu bezahlen hat. (Zuruf: Sehr richtig!) Kurz, ich nehme an,

die 2 Milliarden werden weiter gezahlt. Aber es fragt sich, was dafür geliefert wird, und hier ist der Punkt: diese große und mühsam zusammengebrachte und abgesparte Summe — denn wenn je 2 Milliarden in der Volkswirtschaft mühsam zusammengespart sind, dann sind es eben die 2 Milliarden, die für Wohnungen gegeben werden, — diese 2 Milliarden werden hingegeben so unsystematisch, als überhaupt eine große Ausgabe hingegeben werden kann, weil nämlich die Wohnungsherstellung durchaus noch im alten Stile, kleinmeisterlich, handwerklich zufällig und beinahe mittelalterlich betrieben wird. Nämlich das Privatbedürfnis wird so in ganz kleinen Portionen befriedigt.

Wir nennen in den Städten „Haus" ein merkwürdiges Ding. Ein Haus auf dem Lande, da weiß ich, was das ist. Das ist nämlich in einem Garten oder in einem Feld stehend ein abgeschlossenes Stück, in dem Menschen wohnen. Was ein Haus in einer Straße ist, das weiß ich nicht. Da hört in der Zeile eine Katasternummer auf und ist eine Brandmauer; sonst merke ich gar keinen Unterschied. Im übrigen ist es eine einfache Plantage von Menschen (Heiterkeit). Nun behaupte ich aber, die Anpflanzung jeder Kulturpflanze und die Pflege jedes Haustieres wird heute systematischer behandelt als die Anpflanzung der Pflanze Mensch im Hause. (Sehr richtig.) Z. B. in der Waldpflege ist es ein ganz feststehender Satz, daß über ein gewisses Maß von Dichtigkeit hinaus die Bäume nicht gesetzt werden dürfen, wenn sie zu dicht geraten sind, herausgenommen werden müssen, weil nämlich eine Rentabilität des Waldes bei übermäßiger Dichtigkeit nicht zu erzielen ist. Ganz ähnliche Grundsätze finden sich in der rationellen Viehwirtschaft. (Heiterkeit.) Hier handelt sichs um Menschen. Nach genau denselben einfachen, naturgeschichtlichen Methoden muß man doch gewisse Minima finden die Menschen brauchen, um existieren zu können. Darauf wird geantwortet: Ja das hat doch der Mensch in der Vergangenheit auch nicht gehabt. Teilweise ist das richtig. In der Vergangenheit war auch die Waldwirtschaft viel ungeordneter wie heute. Wenn ich z. B. die Wälder in den Karpathen mir besehen habe, wo niemals eine Wurzel herausgemacht wird, sondern wo immer über der Verfaulung der alten die neuen Stämme in die Höhe wachsen, so sage ich mir: das betreiben wir nicht mehr, dazu haben wir jetzt zuviel gelernt. Man soll uns also auch beim Menschen nicht darauf hinweisen, früher sei es noch schlechter gewesen. Gewiß, so eine Stadt im ausgehenden Mittelalter hatte eine Atmosphäre, die wir heute überhaupt nicht mehr würden aushalten können. Diejenigen, die einmal so eine orientalische oder halborientalische Stadt in ihrem ganzen Sommerglanze genossen haben, die wissen ungefähr, was die früheren deutschen Städte gewesen sind. Und wir wollen uns nicht so schlecht machen, als gäbe es nur Rückschritt. Wir haben heute die Kanalisation und die bedeutet Leben, die bedeutet einen guten Teil des Rückganges der Sterblichkeit. Dieser Unterschied ist auch für die Masse des Volkes ganz kolossal zwischen den Städten, wo es noch *auf* der Straße geflossen hat, und denen, wo es *unter* der Straße fließt.

Aber indem wir das ganz offen zugeben, daß es hygienisch greifbare Fortschritte gibt, nun gibts auf der anderen Seite etwas, was ein Rückschritt ist. Nämlich die alten Städte waren nur klein, auch was man früher eine große Stadt nannte. So Leipzig in der Reformationszeit, als hier die berühmte Disputation war, was war das eigentlich für ein Nest nach heutigem Begriffe. Da konnte jeder immer heraus, da waren noch Gärten mitten in der Stadt. Heute gibts das nicht mehr.

Darum ist heute die Wohnung etwas ganz anderes geworden. Sie ist für den Städter etwas anderes als für den Landmann draußen. Wenn man uns beschreibt und mit Recht, daß draußen auf dem Lande zum Teil die Wohnungsverhältnisse noch viel schlechter sind, so sage ich, das ist wahr. Es wäre auch da manche Besserung möglich. Aber um das Haus herum, was ist da? Da ist Wiese, da ist Grün, da ist Luft, da ist Sonne, da sieht man Vieh herumspringen; das ist doch noch eine andere Existenz! Was hat denn der Mensch, wenn er hier von oben herunterkommt? — Drei oder vier Treppen kommt er herunter —: Hausflur, Genuß der Straße. Dann kommt das Kind in die Schule — auch wieder Genuß einer Kaserne, ganz ordentlich, ganz anständig; aber es ist immer wieder nichts als Stein und Straße und Ordnung und Regel. Früher hing mit dem Haus die Werkstatt zusammen. Von der bekommt jetzt die Frau nichts zu sehen, das Kind bekommt nichts zu sehen. Der Mann arbeitet irgendwo: „Unbefugten ist der Eintritt verboten." Unbefugt sind nämlich seine nächsten Angehörigen, zu sehen, was der Mann macht. Infolgedessen: die Arbeitswelt ist hinter verschlossenen Türen; die Naturwelt ist weit draußen, um gelegentlich Sonntags einmal besucht zu werden. Alles andere verläuft nun zwischen Wohnung, Straße, Schule, Spielplatz.

In diesem Leben, was nun erst geworden ist, bedeutet natürlich Wohnung etwas ganz anderes als in dem früheren Leben; ich gebe willig zu, daß im alten Rom und in den mittelalterlichen deutschen Städten die Drecklöcher noch schmutziger gewesen sind wie heute: das ist kein Zweifel. So haben wir aber auf der anderen Seite heute eine Masse abhängiger Leute in kleinen Mietswohnungen, wie sie nie vorher waren, und sie fühlen selber, daß sie nicht recht damit verkommen und zu Hause sind, auch ohne alle Statistik, und sie machen beständig den Versuch, ob es nicht anderswo besser wäre. Daher kommt ja das immerwährende Rollieren der unteren Bevölkerung in unseren Städten. Sie halten es in den Mietswohnungen nicht lange aus. Man hat eine solche Tapete nun eine Weile angesehen, hat den Genuß der übrigen Mitbewohner anderthalb Jahr gehabt; dann hat man durchaus das Gefühl, daß man nun einmal sich verändern muß, und dann zieht man wieder in eine ähnliche Wohnung, und nach einiger Zeit wieder, und es gibt Leute, die erzählen — ich weiß es aus der Zeit, wo ich als Armenpfleger tätig war —: vor ungefähr zwanzig Jahren waren wir schon einmal in der Wohnung. Sie sind solange herumgekommen, bis sie wieder einmal auf demselben Zweig angekommen sind; da sitzen sie wieder einmal drin. Und was ist das? Das ist das immer beständig sie beunruhigende

Gefühl: Du möchtest irgendwo etwas Heimatliches haben; du findest es nicht. Nun irren die Menschen so herum, und hier wird ein Kind geboren und da, und wenn sie sich die Kinder zusammen zählen, da ist das ordentlich eine Beschreibung: das eine ist vom Täubchenweg her — das andere ist aus dem Anger und, was weiß ich, wo das andere wieder her ist, usw., und es ist noch gut, wenn sie es an den ganzen Fingern zählen können.

Denn nun kommt die Frage: Wie hängt denn diese Wohnungsknappheit mit dem Rückgang der Kinderziffer zusammen? Zu dem, was von anderer Seite darüber schon gesagt worden ist, will ich einen kleinen Beitrag geben aus der neuesten preußischen Statistik. Ich weiß nicht, ob die Sachsen den Versuch neuerdings auch gemacht haben. Die Preußen fangen an, in ihrer Statistik jetzt anzugeben, zu welchen sozialen Schichten die Eltern der Geborenen gehören, die Eheschließenden gehören. Wir hatten also jetzt die Statistik, wo wir unter der Überschrift Gewerbe und Industrie vier Gruppen haben: Unternehmer, Angestellte, gelernte Arbeiter und gewöhnliche Arbeiter. Jeder wird zugeben, die Grenzen zwischen gelernten und ungelernten Arbeitern können unter Umständen mal zweifelhaft sein. Man wird auch zugeben, die Grenzen zwischen Angestellten und gelernten Arbeitern sind zweifelhaft; selbst zwischen Unternehmern und Arbeitern sind sie im Hausindustriegebiet sehr oft fließend und zweifelhaft. Aber immerhin, wir haben jetzt den Anfang einer Statistik, wo die Ereignisse: Geburt, Eheschließung und Tod untergebracht werden unter diesen sozialen Gruppen. Was kann man daraus entnehmen? Noch keine Rückschlüsse auf die Vergangenheit, sondern man kann, da es eine junge Statistik ist, nur die Ziffern zusammenstellen, die man hat, also eine Zusammenstellung machen zwischen den Eheschließungen einer Schicht, den Geburten einer Schicht und den Sterbefällen einer Schicht. Ich bleibe, weil ich von Industrie reden soll, nur im Industriegebiet und rede zunächst von den Geburten.

Die meisten Geburten hat die Gruppe „ungelernte Arbeiter". Sie hat auf hundert Eheschließungen 480 geborene Kinder. Die zweitmeisten hat die Gruppe „Unternehmer". Die hat auf hundert Eheschließungen 460. Ich bitte, dabei zu bemerken, in der Gruppe „Unternehmer" befinden sich sehr verschiedene Leute beieinander. Denn der kleine Schuhmacher, der einen Lehrling beschäftigt, ist ebenso gut Unternehmer, wie der Mann, der 2000 Arbeiter beschäftigt. Infolgedessen läßt diese Gruppe noch ziemlich viel Spielraum übrig. Ein Teil dieser Gruppe nähert sich unten der Gruppe der beinahe ungelernten Arbeiter in der untersten Schicht. Also der ungelernte Arbeiter hat 480, der Unternehmer hat 460, der gelernte Arbeiter hat 330, und der Industrieangestellte hat 300. Sie sehen, wo das Manko sitzt.

Nun wird das etwas ausgeglichen, wenn man die Sterbetafeln hinzunimmt und nimmt alle gestorbenen Kinder einmal gleich wieder hinweg, indem man es ansieht, als seien die dem Lebensbestand nicht zugewachsen. Dann ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge: Der Unternehmer leistet 373, der ungelernte Arbeiter 365 — bei ihm sind wieder mehr gestorben —,

der gelernte Arbeiter 261 und der Angestellte 252. Das also, was man neuen Mittelstand nennt, erscheint auf Grund dieser allerdings erst jungen Gruppierung als am wenigsten schaffend. Es steht nicht so, daß die schlechteste Wohnung und die geringste Kinderzahl zusammenhängen. Denn dann müßte der ungelernte Arbeiter die geringste Kinderzahl haben. So einfach liegt es nicht. Sondern diejenigen, die etwas verwöhnte Ansprüche ans Leben sonst machen, die kommen bei der heutigen Wohnungsknappheit und Teuerung nicht mehr zu dem einfachen Entschlusse, das Leben leben zu lassen. Dort mangelt es. Es wirkt also die Wohnungsfrage im gewissen Sinne indirekt mit. Sie wirkt am meisten dort mit, wo eine gewisse Bildung, ein gewisser Wille zum Aufsteigen mit knappen Räumen und eng zu berechnenden Geldverhältnissen beieinander liegen. Und gerade diese Schicht, die hier teils gelernter Arbeiter, teils Angestellter ist, das ist die wachsende typische Schicht des industriellen Volkes, das ist die moderne steigende Schicht. Sie werden sich ja überhaupt noch öfters überlegen, ob sie nicht etwas stärker für das Volk sich anzustrengen haben und auch wir bei der Wohnung werden sehen: Wenn es möglich ist, diese Schicht in einigermaßen freiere Wohnungsverhältnisse, natürlichen Bewegungsspielraum zu setzen, so ist es möglich, daß wir den Rückgang der Kinderziffer wieder etwas rückgängig machen.

Alle übrigen Gesichtspunkte sind von den anderen Rednern so ausführlich und vorzüglich dargelegt worden, daß ich nun mit Ihnen übergehe zu dem anderen Teil: wer in der Industrie wird zur Besserung etwas tun können? Zuerst muß sich der Blick auf die Nächstbeteiligten selbst richten. Das sind also in diesem Falle alle diejenigen, die jene 2 Milliarden erst einnehmen und dann ausgeben, die Arbeiter und Angestellten von Gewerbe und Industrie. Was tun die selbst? Längst, ehe man von Staat, von Kommunen, von Wohlfahrtsvereinen, von Hilfsinstitutionen redet, muß man zuerst ganz scharf und genau fragen, ob die Nächstbeteiligten alles getan haben, was sie überhaupt imstande sind zu tun. Und da muß ich sagen: die sozialdemokratische Arbeiterbewegung hat zur Erziehung der zu ihr gehörenden Elemente in mancher Richtung außerordentlich viel getan, aber zur Erziehung auf dem Gebiete der Wohnung hat sie nach meiner Meinung bisher nicht sehr viel getan. (Sehr richtig!) Es ist vielleicht menschlich erklärlich, daß eine solche Bewegung in ihrem ersten Anlauf nicht alles tun kann. Zudem hat sie ein Programm, in dem steht, daß eben das alles einmal anders wird, wenn die ganzen Produktivmittel in die Hände der Gesellschaft kommen; dann ist die Wohnungsfrage von selbst mit gelöst, und infolgedessen, wer sich heute keine zu großen Sorgen darum macht, der soll nur im übrigen die politische Macht gewinnen; dann wird sich das schon geben. Aber der große und schöne Tag, der den ersten Teil des Programms zur Erfüllung bringen wird, scheint sich eben doch über etliche Generationen hinaus zu verzögern. Und in dieser Lage kann sichs nicht nur darum handeln, ein akademisch-theoretisches Bekenntnis darüber abzulegen, ob in einer anders gearteten Gesellschaftsordnung auch die Wohnungsverhält-

nisse anders sein würden; sondern mich interessiert praktisch ungeheuer viel mehr, wie die Wohnungsverhältnisse in dieser Gegenwart, in dem heutigen Dasein sind, und da könnte die Arbeiterbewegung den Mietsvertrag ebenso scharf in Bearbeitung nehmen, wie sie den Arbeitsvertrag in Bearbeitung genommen hat. (Sehr richtig!)

Alle jene 2 Milliarden, von denen ich vorhin redete, werden gezahlt auf Grund von Mietverträgen, eingenommen auf Grund von Arbeitsverträgen. Dieser Mietsvertrag ist die Abmachung über die Höhe der Zahlung, aber auch über die Bedingungen, unter denen man lebt. Diese Mietsverträge sind noch viel einseitiger, als die Arbeitsverträge der Großindustrie zu sein pflegen. Denn in diese spielt heute schon eine ganze Reihe staatlicher Bestimmungen hinein und außerdem so eine gewisse Sorge, daß ein zu großer Lärm von den Gewerkschaften gemacht würde und was dem ähnlich ist. Die ganze mittlere Industrie ist bereits genötigt, Tarifverträge abzuschließen, d. h. den Arbeitsvertrag gemeinsam herzustellen. Beide Teile reden mit; es entsteht überhaupt ein Vertrag. Denn ein Vertrag, den nur einer hinschreibt, das ist ja kein Vertrag.

Was ist denn nun der Mietsvertrag für diese 2 Milliarden? Das ist weiter gar nichts als: „Da ist die Wohnung, zahlen Sie! Die Miete wird bei uns pränumerando bezahlt! Wenns Geld da ist, solange dürfen Sie drin bleiben. Wenn Sie sie ruinieren, werde ich nachher schon zu Ihnen kommen!" Das ist der ganze Vertrag, ein Herrenvertrag, wie er im Buche steht! Es kann kein Landarbeitervertrag der Landwirtschaftskammer Breslau schlechter sein, als der durchschnittliche Mietsvertrag es ist. (Großer Beifall.)

Diese Verträge leben unter uns in den modernen Städten, die sich einbilden, sie seien wie weit erhaben über jene patriarchalischen Sitten dieser östlichen und zurückgebliebenen Provinzen; diese Verträge werden immer wieder angenommen und übernommen und wo finde ich, daß um den Mietsvertrag eben so viel Gedanken und Lärm gemacht würde wie über den Arbeitsvertrag? Ich will gar nicht sagen, daß man die Debatte über den Arbeitsvertrag zu schließen hätte. Es liegt gar keine Veranlassung vor, die Debatte über den Mietsvertrag zu eröffnen. Dazu gehört allerdings, daß man sich etwas zusammentut unter dieser besonderen Eigenschaft.

Nun hat die Arbeiterbewegung ein gewaltiges Organisationstalent; das beweist ja ihre politische Organisation und ihre gewerkschaftliche Organisation. Sie hat aber in bezug auf diesen Mietsvertrag bis jetzt sozusagen keine Konsistenz gefunden. Geht das nicht, oder ist die Zeit noch nicht da? Beides. Ich werde darauf antworten, wenn ich den zweiten Fall noch erörtert habe, man könnte, statt Mietsverträge zu schließen, einen Teil der Wohnungen in genossenschaftliche Hände hinüberziehen. Ich rede jetzt nicht von Wohlfahrtsgenossenschaften, sondern Arbeitermietergenossenschaften. Hin und wieder sind ja die Versuche gemacht, aber sie sind verhältnismäßig sehr wenig; man kann sie an den Fingern herzählen, wo sie bei uns liegen, daß man sich sagt, die

Summe, die von dieser Arbeiterschicht ausgegeben wird für Miete, ist so und so groß. Kann man diese Summe nicht einzahlen an einer Verwaltungsstelle und von einer Verwaltungsstelle auszahlen lassen, zwischen den Mieter und den Vermieter eine Kontrollstelle dazwischen setzen, sozusagen den Wohnungssekretär, der in bezug auf die Miete dasselbe tut, was der Gewerkschaftssekretär in bezug auf den Tarifvertrag tut? Dieser Mann würde natürlich zunächst als Hetzer geschimpft werden, aber daran stirbt man glücklicherweise nicht (Heiterkeit) und nach einiger Zeit würde er sozusagen als ein notwendiger Bestandteil der öffentlichen Ordnung erscheinen. Denn es würde mit ihm viel leichter zu verkehren sein als mit den einzelnen Mietern. Denn es würde dadurch eine gewisse Garantie für Ordnung entstehen. Kurz, irgendwann nehme ich an, daß auf dem wichtigen Gebiet der Wohnung, das, was heute die Mietervereine versucht haben in langwieriger und nur teilweise von Erfolg gekrönter Arbeit, daß dies auf dem Boden der Genossenschaftlichkeit von unten zunächst wieder aufgenommen wird.

Im ganzen blüht ja bei uns die Genossenschaftlichkeit überhaupt noch nicht so recht. Wenn ich das Jahrbuch der Genossenschaften hernehme, so habe ich den allergrößten Respekt vor den Raiffeisenvereinen und dem ganzen Gebiet der landwirtschaftlichen Genossenschaften. Aber die städtischen Genossenschaften sind vorläufig gegenüber dem ganzen Verkehr und Umsatz immer noch klein, dünn, mager, wollen nicht recht gedeihen. Die Leute wollen sich noch nicht als Konsumenten fassen lassen, als Käufer, zum Teil — verzeihen Sie — weil die Frauen den Einkauf in der Hand haben und noch schwerer zu organisieren sind wie die Männer, womit ich nicht den Männern ein Kompliment mache, daß sie gut zu organisieren sind (Heiterkeit). Das erschwert das Genossenschaftliche. Aber gerade bei der Wohnung spielt das nicht ganz so stark mit. Denn wenn auch die Frau in der Wohnung das Hauptsächlichste zu tun hat, die Mietzahlung gilt im allgemeinen als Männerarbeit.

Es wäre also hier die Frage: ist nicht von den Nächstbeteiligten auf dem Wege der Selbsthilfe etwas zu tun und zwar um so mehr, wenn auch die Hausbesitzer sich noch schärfer organisieren als bisher? Manche wird das wundern. Denn die ganze Bewegung, in der wir hier stehen, steht natürlich im harten Gegensatz zu der Organisation der Hausbesitzer. Die unorganisierten Hausbesitzer sind aber in einer Art schlimmer als die organisierten, weil sie nämlich überhaupt für eine Beeinflussung unzugänglich sind. Der Fall liegt ganz ähnlich, wie er auch im Gewerbe liegt: Es müssen beide Seiten hinreichend organisiert sein. So können sie miteinander gewisse Sätze feststellen und man kann über die ersten Stadien der Ungeordnetheit hinwegkommen.

Wenn ich damit gesagt habe, was die Arbeiter selbst entweder tun oder nach meiner Auffassung tun könnten, komme ich herüber auf die andere Seite, was die Unternehmer der Industrie und des Gewerbes in dieser Hinsicht tun. Daß sie ein Interesse an geordneten Wohnungen ihrer Arbeitskräfte haben, leuchtet den meisten Vereinen ein. Aber der kleinere Unternehmer ist gewöhnlich mit seinen Finanzen so bestellt, daß

er froh ist, wenn er diejenigen Kapitalien, die ihm im Geschäft zuwachsen, sogleich wieder in die Fortsetzung seines Betriebes hineinstellen kann. Er hat kaum die Möglichkeit, diejenigen Mittel in seinem Geschäft flüssig zu machen, um für die Wohnungsfrage etwas Wesentliches zu leisten. Die Großindustrie steht anders da. Aber bei ihr kommt nun eben der Nebengesichtspunkt hinzu, daß sie nämlich, wenn sie Wohnungen stellt, diese als eine zweite Bindung neben dem Arbeitsvertrag anzusehen pflegt. (Sehr richtig!) Entweder direkt in den Verträgen — das ist oft genug hervorgehoben und getadelt worden und nimmt in der letzten Zeit ab. Man macht jetzt die Verträge für sich, Arbeitsvertrag für sich, Wohnungsvertrag für sich. Wenn aber dann der Ernstfall kommt, dann werden trotzdem beide Verträge an demselben Tage gelöst, gebrochen und es ist genau so, als ob es ein Vertrag gewesen wäre. Wir haben gerade jetzt in Deutschland den Fall auf eine ganz grelle Weise. In Danzig auf der Schichauwerft ist eine große Aussperrung. Es beginnt, wie sonst auch solche Dinge beginnen: ein Teil der Arbeiter stellt gewisse Forderungen; die werden nicht erfüllt. Der Teil will deshalb die Arbeit niederlegen und nun beginnt das Werk mit Aussperrung, stellt die ganze Arbeit lahm und setzt — meines Erinnerns sind es 150 Familien, die in Werkwohnungen sind — ganz gleichgültig, ob sie zu der betreffenden Gruppe der Arbeiter gehören oder nicht gehören, glatt mit heraus. (Hört! hört!) Die Aussperrung wird einfach fortgesetzt. Ich habe auf dem Evangelisch-sozialen Kongreß in Danzig gesagt: Das ist contra bonos mores, gegen die guten Sitten, vielleicht gegen kein geschriebenes Recht; aber gegen die Moral ist es. Daraufhin hat mir das Werk geschrieben, bei ihnen bestehe kein Zusammenhang zwischen Arbeitsvertrag und Wohnungsvertrag. Aber der zeitliche Zusammenhang besteht und darum handelt sichs doch. Kurz, solange die Arbeiterwohnung ein Mittel in der Hand des Unternehmers ist, um das Koalitionsrecht der Arbeiter in bezug auf den Arbeitsvertrag zu verkürzen, da sollen sie uns gewogen bleiben damit! (Sehr richtig!) Dann lieber gar keine derartigen Wohnungen! Die nutzen nichts in der Industrie. Im übrigen schadet es ja nichts, wenn die Unternehmer der Wohnungen zeigen, was an sich an Wohnungen hergestellt werden kann.

Herr Professor Fuchs sprach vorhin von den schönen englischen Wohnungen. Ich möchte auch wissen, wieviel englische Arbeiter in diesen guten Wohnungen wohnen. (Sehr richtig!) Bei uns ist es eine begrenzte Zahl. Ich denke an eine Dame, die auf der Düsseldorfer Ausstellung vor den Kruppschen Häusern sich neben mich hinstellte und so, wie man miteinander redet, ohne sich zu kennen, zu mir sagte: „Und da sind die Arbeiter noch unzufrieden.“ Da sagte ich: „Gnädige Frau! Wieviel werden denn wohl in solchen Häusern wohnen?“ „Ja, das weiß ich nicht.“ (Heiterkeit.) Nun, so ein Haus, wie es Krupp ausstellt, beweist, was an sich möglich ist, sozusagen wie es sein könnte und sein sollte. Nimmt man alle jene beschränkenden Bestimmungen weg, macht die Sache vollständig unabhängig vom Arbeitsvertrag — à la bonheur; dann freue ich mich, wenn solche nette Häuschen aufgerichtet sind! Aber es ist besser,

sie werden gebaut auf eine solche Weise, daß zwischen dem Arbeitsvertrag und dem Mietsvertrag überhaupt gar keine Verwechselung rechter Hand und linker Hand vorkommen kann.

Wenn z. B. übermorgen die Mitglieder dieses Kongresses nach Hellerau gehen und es sich ansehen, so werden sie finden, dort gibt es erstens eine Gesellschaft für Industrie und dann gibt es eine Terraingesellschaft und das sind zwei Gesellschaften und das ist ein gesundes Verhältnis. Man baue, wenn man solche Wohnungen baut, sie als eine besondere Gesellschaft, und hier nun reicht das, was die Unternehmer tun, nicht übermäßig weit.

Und nun kommt die Stelle, wo wir aus dem Gebiet der Industrie hinausgehen, indem nämlich Wohlfahrtsvereine, Kommunen, andere Stellen sich daran mit beteiligen. Vor ungefähr zehn Jahren, vielleicht auch noch auf dem Frankfurter Wohnungskongreß, konnte man glauben, diese Wohlfahrtsbestrebungen im Arbeiterwohnungsbau seien eine ganz nette, aber im Grunde doch erfolglose, kleine sozialpolitische Spielerei. Wenn man inzwischen zusammenzählt, was auf dem Gebiete geschehen ist und wächst, so kann man diesen Gedanken nicht mehr aufrecht halten. Großenteils gehts über das hinaus. Wir fangen allmählich an zu begreifen, daß dieser Bau von Vorortsdörfern zu einer Erscheinung wird, die zur Nachfolge zwingt. Zum Teil haben wir sehr Schönes. Ich habe in den letzten Zeiten gesehen, was man in Reutlingen gebaut hat; geradezu musterhaft; dann, was mit Hilfe der Stadt in Straßburg gebaut worden ist; Hellerau auch. Kurz, es fängt an, daß man es in die Hand bekommt, wie eine ordentliche Wohnung für ungefähr 5000 Mk. Herstellungswert sein kann, und damit ist etwas Reelles geleistet. Damit ist, wie man sich ausdrücken kann, ein Typ gefunden, der fortgesetzt werden kann, etwas, was über den gewöhnlichen Schlendrian und Kleinkram der heutigen Hausbesitzer hinausgeht, etwas gefunden, wo man einmal etwas Zukunft sieht auf diesem Gebiet.

Aber nicht der Typ, der allein bleiben kann. Denn wir werden nie glauben, daß wir alle Menschen draußen dezentralisiert vor die Orte in die Gärten hineinsetzen können. Sondern ganz mangelt heute noch im Grunde ein Stadt-Mietshaus, das voll befriedigt. Ich kenne die guten Arbeiten in Frankfurt a. M. und an anderen Plätzen usw. Daß man aber den Eindruck hat: so, hier ist nun die endgültige Form, in der das Volk der Zukunft in seinen Städten wohnen kann, soweit scheint es mir, soweit sind wir noch nicht. Hier gehört der Praktiker hinein und muß die Gesetzgebung mit helfen.

Ich werde heute abend nicht mehr viel in die schwierige Materie gehen, was denn das Gesetz kann. Es heißt immer, wir machen ein Gesetz. Nun saßen wir in der Kommission zur Durcharbeitung des Heimarbeitsgesetzes und da war in dem Entwurf über die Tabakarbeit die Bestimmung etwa so: Wenn nicht so und so viel Kubikmeter da sind, so darf nicht gearbeitet werden; der Mann ist strafbar, wenn so und so viele Leute arbeiten in einem Raume, der ungenügend ist. Schön. Er zahlt 1,50 oder 3 Mark oder, wie viel es ist, Strafe dafür, daß er in ungenügenden

Räumen gearbeitet hat. Glaubt man, daß er durch das Strafezahlen fähiger ist, künftig in besseren Räumen zu arbeiten? Sicher nicht. Sondern er ist noch genau um so viel, als er hat Strafe zahlen müssen, weniger in der Lage, in besseren Räumen zu arbeiten. Was soll nun der Gesetzgeber demgegenüber machen, wenn er nicht zugleich gesetzgeberisch kommandieren kann, wer dem Manne nun die geeigneten Wohnungen zu leisten hat? Und hier handelt sichs um die letzte Frage sozialistischer Art: soll der Staat die ganze Mietswirtschaft für die unteren Mieten in die Hand nehmen, einziehen, ausgeben? Staatssozialismus, wie er im Buche steht! Unmöglich nicht! Denn, nachdem wir eine Versicherung fertig gekriegt haben, die im nächsten Jahre eine Milliarde Mark bedeuten wird als Jahreseinnahme oder -Ausgabe, so erscheint es nicht so unmöglich, auch so ein Milliardengeschäft in Kleinwohnungen zu arrangieren. Es ist auch nicht so staatsumstürzend. Denn es ist nichts anderes als der früher so berühmte Antrag Kanitz, angewendet auf das Kleinwohnungswesen. Denn so gut wie er sagte, der Staat solle den Getreideeinkauf und -Verkauf en gros übernehmen — dazu sei der Staat da —, können wir genau mit derselben Logik den Herren nach rechts sagen, er sei dazu da, daß er die vorhandenen Mieten zu Taxwerten übernimmt. Die Leute mögen sie weiter besitzen; kein Miet-Besitzrecht wird angetastet. Sondern der Staat übernimmt die Verwaltung davon und so fort. Denkbar ist es. Aber ehe das wird, da sollen doch einmal die Hausbesitzer versuchen, ob sie nicht selber in ihren Organisationen noch etwas mehr Verstand und Talent zusammenbringen, als heute da ist. Denn das ist doch sozusagen das letzte Hilfsmittel der Gesellschaft, das letzte Hilfsmittel, zu dem man greift, wenn man vollständig verzweifelt, daß auf privatwirtschaftlichem Wege die Sache geregelt werden kann.

Vorläufig ist es noch nicht so weit, vorläufig heißt es: Man mache nur einmal allen Beteiligten diese Angelegenheit so klar, daß sie nicht mehr darum herumkommen können, ebensogut den Mietern wie den Hausbesitzern. Und hier suche ich das Hauptverdienst dieses Vereins, des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, bei dem wir hier zusammen sind. Als dieser Verein gegründet wurde, da war er in erster Linie das Werk eines unvergeßlichen Menschenfreundes, des Herrn Hallgarten in Frankfurt a. M. Alle die, die in dieser Sache stehen, behalten diesen Mann unverändert im Gedächtnis bei aller Arbeit, die auf diesem Boden getan wird. Und indem wir das tun, vergegenwärtigen wir uns, wie er alles in sich vereinigte, sein praktisches Wohltun, seine ruhige Milde und seine finanzielle Klarheit. In ihm waren alle notwendigen Eigenschaften beieinander, und ich kann dem Verein, der jetzt die Tagung hier gehalten hat, am Schlusse derselben nur wünschen, daß er sozusagen im ganzen das weiter lebt, was der Gründer dieses Vereins persönlich getan hat und gewesen ist. (Bravorufe.) In diesem Sinne halte ich auch dafür, daß solche Diskussionen doch nicht umsonst sind. Einer meiner Berliner Freunde entließ mich: „Sie wollen wieder auf einen Redekongreß" und sagte: „Ja, bei uns in der Wohnungsgenossenschaft

haben wir wieder — ich weiß nicht wieviel — tausende usw. umgesetzt und eingebracht.“ Ja, aber wenn in einem Redekongreß eine Anzahl Menschen wirklich gefaßt sind, dann wird auch an anderen Orten wieder mit Arbeit neu begonnen. Denn auch diese vorhandene Genossenschaft hat nur angefangen, weil irgend einmal an einer Stelle der Funken einem Menschen in die Seele gefahren ist, daß er sich gesagt hat: „Du treibst so und so viel unnützes. Höre mal auf; mache etwas Ordentliches!“ (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender Landrat Berthold: Mache in der Sache etwas Ordentliches! Das soll das Wort sein, mit dem wir von dieser Tagung auseinandergehen. Mag die Saat, die hier gesät ist, aufgehen und hundertfältig Frucht tragen. Dann wird, wenn wir wieder zu einem Wohnungskongreß uns zusammenfinden, ein ebenso gutes Stück Weges zum Ziele zurückgelegt und unsere Arbeit um ebenso viel praktischer und wirksamer geworden sein, wie dies der Fall gewesen ist in der Spanne Zeit, die den ersten vom zweiten Deutschen Wohnungskongreß getrennt hat. Auf frohes Wiedersehen denn zum dritten Deutschen Wohnungskongreß!

— Schluß: 11 Uhr 15 Minuten abends. —

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01421 1623